



Corporate Tax and Legal firm

## *Informativa straordinaria n. 1/2013*

### *Rivalutazione di terreni e partecipazioni*

#### Premessa

La Legge n. 228 del 24 dicembre 2012, c.d. *legge di stabilità*, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 302 del 29 dicembre 2012, ha introdotto significative novità in tema di imposte dirette e indirette, segnalate nell'*Informativa CTL Advisory n. 1* del 2013. I destinatari della presente informativa sono solo ed esclusivamente i soggetti interessati alla "possibilità" offerta dal legislatore, riguardante la riapertura dei termini per la rivalutazione di terreni e partecipazioni.

\* \* \* \* \*

#### Riapertura dei termini per la rivalutazione del costo di acquisto di terreni e partecipazioni

L'art. 1, comma 473, della citata legge di stabilità ha riaperto i termini per la rideterminazione del costo fiscale dei terreni (agricoli o edificabili) e delle partecipazioni in società non quotate possedute, al di fuori del regime di impresa, alla data del 1° gennaio 2013.

La previsione normativa rinnova la facoltà per le persone fisiche, le società semplici e gli enti commerciali di procedere alla rideterminazione del valore dei terreni agricoli ed edificabili, nonché delle partecipazioni in società di ogni tipo ed oggetto ad eccezione di quelle quotate nei mercati regolamentati e con riferimento ai beni posseduti e ai valori correnti di mercato alla data del 1° gennaio 2013.

A tal fine, entro il termine del 30 giugno 2013 (ovvero **1° luglio 2013**, in quanto il 30 giugno cade di domenica), è necessario che un professionista abilitato rediga e asseveri una perizia di stima dei terreni e/o partecipazioni. Il valore risultante dalla perizia dovrà, entro il medesimo termine, essere affrancato versando l'imposta sostitutiva per il suo intero ammontare ovvero la prima delle tre rate annuali (di pari importo)<sup>1</sup>, qualora il contribuente optasse per la rateizzazione.

L'**imposta sostitutiva** è pari al:

- o **2%** (dueper cento) per le partecipazioni non qualificate<sup>2</sup>;

---

<sup>1</sup> Le rate successive alla prima (scadenza 30 giugno 2013) dovranno essere corrisposte rispettivamente entro il 30 giugno 2014 e il 30 giugno 2015, ciascuna delle quali maggiorate degli interessi dovuti nella misura del 3% annuo, salvo ravvedimento operoso.

<sup>2</sup> Ai fini che qui interessano per partecipazioni non qualificate (non negoziate nei mercati regolamentati) si intendono tutte quelle che non risultano qualificate ai sensi del medesimo articolo 67, co. 1, lettera c-bis); trattasi di tutte le partecipazioni rappresentanti complessivamente una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria non superiore al 20 per cento ovvero una partecipazione al capitale od al patrimonio non superiore al 25 per cento.

- 4% (quattroper cento) per le partecipazioni qualificate<sup>3</sup> e per i terreni (agricoli o edificabili).

Segnaliamo inoltre che la facoltà di rideterminare il valore delle partecipazioni e dei terreni è riconosciuta anche nell'ipotesi in cui il soggetto interessato abbia precedentemente usufruito di analoghe agevolazioni<sup>4</sup>. Ritenendo applicabile il principio di compensazione dell'imposta già versata con quella dovuta (per effetto della nuova rivalutazione), in quanto norma di carattere generale prevista dal D.L. 70/2012, è possibile affermare che il contribuente che ha già proceduto alla rivalutazione e che intende procedere ad una nuova può interrompere il versamento delle rate ancora pendenti (in presenza di rateazione) e detrarre dall'importo dovuto l'importo precedentemente versato (a causa della precedente rivalutazione).

\* \* \* \* \*

I professionisti di CTL Advisory sono a disposizione per approfondimenti in merito a quanto sopra esposto. Le notizie inviate nella presente comunicazione si considerano a titolo meramente informativo e non devono essere utilizzate per fini decisionali. CTL Advisory non si assume alcuna responsabilità in merito ad azioni o decisioni intraprese a seguito della presente informativa né si assume alcuna responsabilità per aver fornito informazioni parziali.

*Per approfondimenti ulteriori sui temi trattati:*

*T: +39 02.87188002*

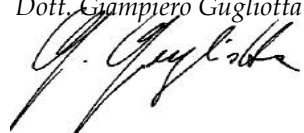
*Int.: +39 06.92956455*

*E: [info@ctladvisory.com](mailto:info@ctladvisory.com)*

Per CTL Advisory S.r.l. stp

*Dott. Marco Baggetti*  


Per CTL Advisory S.r.l. stp

*Dott. Giampiero Gugliotta*  


---

<sup>3</sup> Ai fini che qui interessano per partecipazioni qualificate (non negoziate nei mercati regolamentati) si intendono quelle definite come tali ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera c), D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917: trattasi di partecipazioni rappresentanti complessivamente una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria superiore al 20 per cento ovvero una partecipazione al capitale od al patrimonio superiore al 25 per cento.

<sup>4</sup> A tal proposito segnaliamo che la norma introdotta dalla legge di stabilità si limita esclusivamente a prorogare i termini annunciati dalla precedente Legge di Rivalutazione, senza fare alcun riferimento esplicito alla riapertura operata dal D.L. 70/2012, in cui si prevedeva la possibilità di detrarre dall'imposta sostitutiva (derivante dalla nuova perizia) quanto già versato per precedenti rivalutazioni.