

STUDIO PERINETTO LORENZO

DOTTORI COMMERCIALISTI E CONSULENTI DEL LAVORO

CODICE FISCALE PRN LNZ 51P14 L219F - PARTITA I.V.A. 01507470019
10121 - TORINO - CORSO MATTEOTTI, 44 - TEL. 011 5623588 (3 LINEE R.A.) - FAX 011 5624225

Torino, lì 28 settembre 2010

TRASMISSIONE VIA FAX/MAIL

Circolare n. 7/2010

1. La rivalutazione delle Partecipazioni e dei Terreni.

Gentile Cliente,

come abbiamo già avuto modo di segnalarVi in una ns. precedente circolare informativa (la n. 1/2010/F del 22 gennaio 2010) nel comma 229 dell'art. 2 delle Legge Finanziaria per il 2010 compare una nuova possibilità per i contribuenti persone fisiche che, tramite pagamento di un'imposta sostitutiva, possono innalzare il costo fiscalmente riconosciuto delle quote di partecipazione o dei terreni e ridurre, quindi, in futuro, l'impatto fiscale della plusvalenza conseguente da una eventuale vendita.

La data di riferimento del possesso è il **1° gennaio 2010**. Il valore sul quale commisurare l'imposta sostitutiva deve risultare da una perizia di stima asseverata redatta entro il 31 ottobre 2010 o comunque, nel caso specifico dei terreni, entro la data in cui avviene la cessione, in quanto, ai sensi della Risoluzione Ministeriale 15/2002, detto valore deve risultare nell'atto pubblico.

Il 31 ottobre 2010 è anche il termine entro cui effettuare il pagamento delle imposte sostitutive dovute, che potranno anche essere rateizzate fino a un massimo di tre rate annuali di pari importo (sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo).

L'intervento tecnicamente non si concretizza in una proroga o riapertura, ma in un nuovo autonomo provvedimento tanto che allo stesso possono accedere anche coloro che in passato hanno già colto l'occasione offerta da provvedimenti simili.

Le innovazioni apportate al testo legislativo permettono di individuare il parametro della nuova rivalutazione. La stessa consentirà di rideterminare nell'ordine i valori di acquisto:

- delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati;
- dei terreni edificabili;
- dei terreni con destinazione agricola;
- dei fabbricati inseriti in aree di recupero che prevedano la futura demolizione (risoluzione ministeriale 395/2008);
- dei fabbricati al rustico che non abbiano raggiunto la copertura del tetto.

Per i terreni l'imposta sostitutiva è quantificata nella misura unica del 4%. Per quanto riguarda le quote di partecipazione, invece, le imposte sostitutive sono quantificate nel 2% per le partecipazioni non qualificate, e nel 4% per quelle qualificate. La disposizione interessa solamente i soggetti che producono redditi diversi e quindi, generalmente le persone fisiche che non posseggono tali beni in regime di impresa.

Si definiscono non qualificate quelle partecipazioni aventi una percentuale di diritti di voto, esercitabili in assemblea inferiori o uguali al 20%.

Così come già previsto dalla legge 24/12/2002 n. 282 (legge finanziaria per il 2003) l'imposta sostitutiva sarà calcolata sull'intero nuovo valore e non solo sul suo incremento.

Un esempio numerico può chiarire meglio la problematica:

Si ipotizzi un contribuente titolare di una quota di partecipazione qualificata in una SRL di nominali € 5.000,00 che decida di rivalutare la stessa e dalla perizia emerga un valore pari ad € 90.000,00. Di seguito si riporta una tabella che confronta l'impatto fiscale di una vendita della partecipazione citata ad un prezzo pari ad € 100.000,00:

CALCOLO CONVENIENZA	QUOTA NON RIVALUTATA	QUOTA RIVALUTATA
Valore nominale	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Valore rivalutato	//	€ 90.000,00
Valore di vendita	€ 100.000,00	€ 100.000,00
Plusvalenza	€ 95.000,00	€ 10.000,00
Valore fiscalmente rilevante (49,72%)	€ 47.234,00	€ 4.972,00
IRPEF (ipotizzando un'aliquota media del 35%)	€ 16.500,00	€ 1.700,00
Imposta Sostitutiva	zero	€ 3.600,00
Spese per Perizia	zero	€ 2.700,00 (3% del valore rivalutato con un minimo di € 1.500,00)
Totale uscite	€ 16.500,00	€ 8.000,00
Risparmio	€ 8.500,00	

Alla luce di quanto sopra è opportuno che il contribuente interessato contatti lo Studio per valutarne la convenienza e le condizioni, confrontando l'importo dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione con le imposte dovute sulla futura plusvalenza.

Nel caso in cui in passato il contribuente avesse già aderito alle precedenti rivalutazioni sui medesimi beni, sarà possibile proporre istanza di rimborso delle somme già pagate dal contribuente, stante il divieto di compensazione o scomputo.

Cordiali saluti.

Lorenzo Perinetti