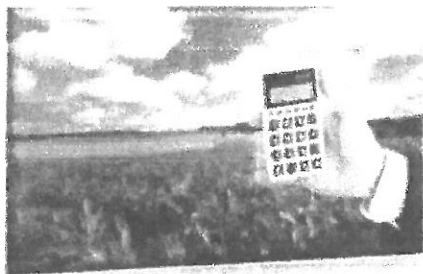




PROFESSIONE GEOMETRA

del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati

Rivalutazione di Terreni e Partecipazioni - Circolare 47E del 24 ottobre 2011



Il decreto sviluppo ha riaperto i termini per la determinazione del valore delle quote e dei terreni, ma con la possibilità di compensare l'imposta sostitutiva versata con la precedente rivalutazione. L'Agenzia delle Entrate è intervenuta al riguardo con la circolare n. 47 del 24/10/2011 - che si allega alla presente - fornendo chiarimenti su tale materia.

Rivalutazione terreni e partecipazioni - L'articolo 7 del decreto legge sviluppo consente a persone fisiche, società semplici, enti non commerciali e soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia di rivalutare il costo o valore di acquisto delle partecipazioni non quotate e dei terreni posseduti, al di fuori del regime d'impresa, alla data del 1° luglio 2011, affrancando in tutto o in parte le plusvalenze conseguite, ex art. 67 comma 1, lett. da a) a c-bis), del TUIR, allorché le partecipazioni o i terreni vengano ceduti a titolo oneroso, mediante il versamento, entro il 30 giugno 2012, di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 2% o al 4% del valore rideterminato. La rivalutazione è subordinata al pagamento di un'imposta sostitutiva del 2% per le partecipazioni non qualificate oppure del 4% per le partecipazioni qualificate e per i terreni. L'imposta sostitutiva può essere versata in un'unica soluzione o in tre rate annuali di uguale importo soggette, in questo caso, all'interesse annuo del 3%.

Nuovi soggetti - La lettera dd-bis) del comma 2 dell'articolo 7 del decreto ha ampliato la categoria dei soggetti che possono usufruire di tale agevolazione. Tale disposizione consente di rideterminare il valore dei suddetti beni posseduti da società di capitali che, a seguito di procedimento giudiziario, hanno riacquisito la piena titolarità di quei beni dopo che gli stessi erano stati sottoposti a misure cautelari.

Possibilità di compensare - Il decreto sviluppo ha previsto una importante novità che nel passato ha creato seri problemi: la possibilità di compensare l'imposta sostitutiva pagata in una precedente rivalutazione. Infatti i soggetti che si avvalgono della rideterminazione dei valori di acquisto di partecipazione non negoziate nei mercati regolamentati, ovvero, dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola, di cui agli articoli 5 e 7 della legge 28 dicembre 2001, n. 448, qualora abbiano già effettuato una precedente rideterminazione del valore dei medesimi beni, possono detrarre dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione l'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata. La regola vale anche per coloro che si sono avvalsi della "finestra" aperta per i beni posseduti al 1° gennaio 2010; questi contribuenti possono, quindi, scomputare dalle rate residue le somme versate in occasione di precedenti procedure di rideterminazione.

Rimborso - Il contribuente che non recupera l'imposta pagata in una precedente rideterminazione attraverso lo scomputo della somma può comunque chiederne il rimborso secondo i canali ordinari, cioè come previsto dall'articolo 38 del Dpr 602/1973. La richiesta va dunque presentata entro 48 mesi dal pagamento dell'imposta (o della prima rata) relativa all'ultima stima effettuata. Inoltre, l'articolo 7, lettera gg), del Dl 70/2010, estende la possibilità di richiedere il rimborso anche per i versamenti effettuati fino al 14 maggio 2011 (giorno dell'entrata in vigore del decreto). Se il termine di 48 mesi dovesse essere già scaduto, sono concessi ulteriori 12 mesi a partire dal 14 maggio. In ogni caso, l'importo del rimborso non può mai superare quello dovuto in base all'ultima rivalutazione del bene.

Contenzioso - I tempi e le modalità sopra descritte per la presentazione delle istanze di rimborso valgono anche in caso di contenzioso aperto con il fisco proprio per la restituzione dell'imposta sostitutiva corrisposta precedentemente a seguito di un passato aggiornamento del valore dei terreni o delle partecipazioni.