



Circolare 7/2008 – 15 aprile 2008

Riapertura dei termini per la rivalutazione di terreni e partecipazioni

La Legge Finanziaria per il 2008 consente a persone fisiche, società semplici e enti non commerciali di rideterminare il valore dei terreni agricoli ed edificabili e delle partecipazioni non quotate **posseduti al 1° gennaio 2008**, e ciò ai fini della determinazione dei redditi diversi derivanti dalla cessione di terreni ovvero di partecipazioni qualificate o no. Si tratta, quindi, di una riedizione di precedenti provvedimenti, per cui le indicazioni diramate in passato sono da considerare valide anche in relazione a quest'ultima riapertura.

La rivalutazione consegue effetti solo se si redige un'apposita perizia di stima, da asseverare entro il 30 giugno 2008 e, entro tale data, si versa l'imposta sostitutiva dovuta, ovvero la prima rata.

Quindi, le date stabilite per il nuovo provvedimento, sono le seguenti:

- **Redazione Perizia 30 Giugno 2008 con versamento 1° rata;**
- **30 Giugno 2009 versamento 2° rata;**
- **30 Giugno 2010 Versamento 3° rata.**

Sulla seconda e terza rata sono dovuti interessi nella misura del 3% annuo.

Poiché la norma agisce sulla data cui riferire il possesso dei beni, si determina il sorgere di un nuovo provvedimento di rivalutazione con la conseguenza che, se un soggetto avesse già rivalutato un bene e ne fosse ancora in possesso al 1° gennaio 2008, volendolo nuovamente rivalutare, dovrà predisporre una nuova perizia e determinare e versare una nuova imposta sostitutiva, chiedendo a rimborso quanto già versato e sospendendo il pagamento delle rate ancora dovute.

L'imposta sostitutiva è dovuta sul valore complessivo del bene alla data del 1° gennaio 2008, come risultante dalla perizia di stima e, in particolare, l'aliquota è del:

- **4% per i terreni agricoli e le aree edificabili;**
- **4% per le partecipazioni qualificate;**
- **2% per le partecipazioni non qualificate.**

Il momento di redazione della perizia, comunque da asseverare entro e non oltre il 30 giugno 2008, può essere diverso a seconda che si tratti di terreni o partecipazioni. Per i terreni la perizia deve essere necessariamente predisposta prima della loro cessione, poiché il valore che emerge è quello minimo ai fini dell'imposta di registro, e quindi se ne deve tenere conto ai fini della tassazione dell'atto. Diversamente, in caso di cessione di partecipazioni, la perizia può essere redatta anche successivamente alla vendita. Quindi, una partecipazione ceduta, si ipotizzi, il 3 aprile 2008, può essere rivalutata con una perizia redatta successivamente. Questa possibilità, tuttavia, vale solo nel caso in cui la partecipazione non sia immessa in un regime di risparmio amministrato o gestito.

Il costo della perizia va ad aumentare il valore del bene come rideterminato alla data del 1° gennaio 2008 e diviene, per tale via, di fatto deducibile. Tuttavia, per le partecipazioni, se la

redazione è commissionata dalla stessa società, è prevista la deduzione da parte di questa in cinque quote costanti a partire dall'esercizio in cui il costo è stato sostenuto.

Lo studio rimane a disposizione

Cordiali saluti.

Interprofessionale