



Studio Mantovani & Associati s.s.
Consulenza Aziendale
Commerciale e tributaria

Partners associati:
Mantovani Dott. Rag. Sergio
Scaini Rag. Andrea
Mantovani Dott. Rag. Michele
Mantovani Rag. Matteo
Scaini Dott. Fabio
Vecchi Rag. Cristina

Professional partners:
Sega D.ssa Barbara
Lodigiani Rag. Angelo
Mondadori Rag. Mara
Monesi Rag. Arianna
Camprotrini Rag. Barbara
Pinzetta D.ssa Luisa
Arveti D.ssa Nives
Olivetti Dott. Marcello

Mantova – Palazzo Magni
Via Acerbi 35
Telefono 0376369448 224070/1
Telefax 0376/369449
Codice fiscale e P. IVA 01681060206
Email: stumant@mantovaniassociati.it
PEC: stumant@legalmail.it
Sito: www.mantovaniassociati.it

Mantovani & Associati



Studio Professionale Certificato ISO 9001
per le procedure relative a:

- **Progettazione ed erogazione di:**
 - Servizi contabili e fiscali inclusa la gestione degli adempimenti relativi;
 - Servizi di consulenza tecnico professionale in materia di:
 - Operazioni societarie straordinarie,
 - Predisposizione ed analisi di bilanci,
 - Sistemi contabili e finanziari,
 - Valutazione di aziende,
 - Diritto societario.
 - Servizi di assistenza e rappresentanza nel contenzioso tributario;
 - Servizi amministrativi;
- Erogazione di servizi di Controllo legale dei conti

Responsabile Assicurazione Qualità
RAG. ANDREA SCAINI



Certificato n° 50 100 3610 - Rev. 04



CIRCOLARI DI AGGIORNAMENTO

Serie 2017 n. 09

**Riapertura norma per la
RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DEI
TERRENI E DELLE PARTECIPAZIONI**



La Legge di Bilancio 2017 all'articolo 1, commi 565 e 566, prevede la riapertura dei termini per rideterminare il valore dei terreni a destinazione agricola ed edificatoria e delle partecipazioni in società non quotate posseduti da persone fisiche per operazioni estranee all'attività di impresa, società semplici, società ed enti ad esse equiparate di cui all'articolo 5, Tuir, enti non commerciali per i beni che non rientrano nell'esercizio di impresa commerciale e soggetti non residenti senza stabile organizzazione in Italia, sulla falsariga dei provvedimenti precedenti che, in sostanza, hanno reso stabile quello originario, risalente agli articoli 5 e 7, Legge Finanziaria per il 2002 e che, ancora oggi, rappresentano la normativa di riferimento. Va, inoltre, tenuto conto in questa rivalutazione anche quanto stabilito dall'articolo 7, D.L. 70/2011 e cioè la possibilità di compensare l'imposta sostitutiva assolta con le precedenti rivalutazioni.

E' prevista un'aliquota unica dell'8% per la misura dell'imposta sostitutiva sia per la rideterminazione del valore delle partecipazioni che per quella dei terreni.

Con il nuovo provvedimento, **la rivalutazione può essere eseguita se i beni sono posseduti alla data del 1° gennaio 2017** con redazione di un'apposita perizia di stima entro il 30 giugno 2017 e versamento dell'imposta sostitutiva dovuta, ovvero la prima rata sempre entro il **30/06/2017**.

Riepilogando le date che caratterizzano la rivalutazione sono le seguenti:

Possesso dei beni	Redazione perizia	Versamento imposta		
01 gennaio 2017	30 giugno 2017	30 giugno 2017	30 giugno 2018	30 giugno 2019
		Versamento unica soluzione o 1° rata	Versamento 2° rata	Versamento 3° rata

Si ricorda che sulla seconda e terza rata sono dovuti interessi nella misura del 3% annuo.

L'imposta sostitutiva deve essere applicata sul valore complessivo del bene come definito dalla perizia alla data del 1° gennaio 2017, con un'aliquota dell'8% che si presenta unica:

- per i terreni agricoli e le aree edificabili;
- per le partecipazioni qualificate;
- per le partecipazioni non qualificate.

Il momento di redazione della perizia, comunque da asseverare entro e non oltre il 30 giugno 2017, può essere diverso a seconda che si tratti di terreni o partecipazioni:

- per le partecipazioni la perizia può essere predisposta anche successivamente alla cessione della stessa, purché entro il termine ultimo del 30 giugno 2017;
- per i terreni, invece, posto che il valore che emerge dalla perizia è quello minimo previsto ai fini dell'imposta di registro, e quindi se ne deve tenere conto ai fini della tassazione dell'atto, l'Agenzia delle entrate aveva da sempre affermato che la perizia doveva essere necessariamente predisposta prima della cessione del terreno. Aderendo a successive pronunce giurisprudenziali (si veda per tutte la sentenza della Cassazione n. 30729/2011), l'Agenzia delle entrate con la risoluzione n. 53/E/2015 ha parzialmente modificato il proprio orientamento ammettendo che l'asseverazione della perizia possa avvenire posteriormente alla cessione, ma a condizione che la stessa venga comunque redatta prima del rogito e ciò al fine di disporre del valore da indicare nel rogito medesimo.

Sempre con riferimento ai terreni al fine di evitare che si applichi la citata presunzione secondo cui l'originario valore periziato costituisce il "valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali", l'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione n. 111/2010, ribadita nella successiva risoluzione n. 53/E/2015, ha ritenuto possibile effettuare una nuova perizia al ribasso, sostitutiva della precedente, al fine di utilizzare il nuovo e più ridotto valore normale minimo di riferimento.



Il costo della perizia va ad aumentare il valore del bene come rideterminato alla data di riferimento, e diviene, per tale via, di fatto deducibile.

Per le partecipazioni, se la sua 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.

Possibilità di scomputo di quanto pagato nelle precedenti rivalutazioni

In occasione della riapertura dei termini intervenuta con l'articolo 7, D.L. 70/2011, il Legislatore ha introdotto, *(al fine di risolvere il vasto contenzioso che si era creato)*, una norma regolatrice dei rapporti con eventuali precedenti rivalutazioni.

Infatti, alla luce del continuo susseguirsi dei provvedimenti di riapertura della rivalutazione, è frequente che un soggetto abbia operato una prima rivalutazione, e si trovi poi nella condizione di rivalutare nuovamente, poiché in questo intervallo di tempo, non essendo intervenuta la vendita, il valore del terreno o della partecipazione si è modificato.

A tale proposito, l'Amministrazione finanziaria aveva sempre posto questa regola: con la seconda rivalutazione si libera una nuova imposta che deve essere versata in via autonoma; quella versata in precedenza non può essere compensata ma può essere chiesta a rimborso, eventualmente sospendendo il versamento della rata in corso. In considerazione di tale impostazione si era andato a determinare un corposo contenzioso in merito alle tempistiche per la richiesta a rimborso, con

l'articolo 7, D.L. 70/2011 è stata modificata questa impostazione, prevedendo la possibilità di imputare alla seconda rivalutazione l'imposta già versata per attuare quella precedente.

Pur in assenza di uno specifico richiamo al citato articolo 7, assente peraltro anche nella disciplina recata dalle tre precedenti leggi di rivalutazione (Leggi di Stabilità 2013, 2014, 2015 e 2016), si ritiene che tale norma – in quanto a regime – sia applicabile anche alla nuova riapertura dei termini sia per la rideterminazione del valore di terreni che di partecipazioni.

Di fatto, se ciò fosse possibile si avrebbe la seguente situazione:

Prima rivalutazione (ante L. 190/2014)	Valore euro 50.000,00, imposta dovuta 4% = 2.000,00 euro
Seconda rivalutazione	valore euro 80.000,00, imposta dovuta 8% = 6.400,00 euro

Per la seconda rivalutazione sarà possibile scomputare il primo versamento di euro 2.000,00 della prima, corrispondendo a conguaglio euro 4.400,00.

In caso però, di rideterminazione di un secondo valore inferiore al primo e quindi di imposta dovuta inferiore alla prima, si esclude la possibilità di conseguire il rimborso dell'eccedenza.

Lo Studio rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento si dovesse rendere necessario.

Studio Mantovani & Associati s.s.

Dr. Sergio Mantovani

Le circolari sono disponibili anche sul sito www.mantovanieassociati.it