



C&P Account Management
Studio Associato Commerciale Tributario

Via Sabotino 46- 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax. 06/97274651
Via Orazio Coccanari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997- 0774/552218 Fax. 0774/509476
Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel: 0883/825314 Fax: 0883/825310
Via Singen, 20 - 00040 Pomezia (Rm) - Tel: 06/91802320 - Fax 06/91802320
Via San Rocco, 42 - 80078 Pozzuoli (Na) - Tel: 081/5268374
E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.pomezia@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.pozzuoli@cpaccountmanagement.it

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Rivalutazione costo fiscale dei terreni e partecipazioni posseduti al 1 gennaio 2019: perizia e imposta sostitutiva entro il 1 luglio 2019

Gentile cliente, con la presente desideriamo ricordarLe che, **la legge di bilancio 2019**, in vigore dall'1.1.2019, ha nuovamente riaperto i **termini per la rideterminazione del costo fiscale dei terreni** (edificabili o agricoli) **e delle partecipazioni in società non quotate posseduti**, al di fuori del regime d'impresa, **alla data dell'1.1.2019**, affrancando in tutto o in parte le plusvalenze conseguite, ex art. 67 co. 1 lett. a) - c-bis), del TUIR, allorché le partecipazioni o i terreni vengano ceduti a titolo oneroso. A tal fine, **entro il prossimo 1.7.2019** (perché l'originaria scadenza del 30.6.2019 cade di domenica) **è necessario che:** *i)* un **professionista abilitato** (es. dottore commercialista, geometra, ingegnere, ecc.) rediga e **asseveri la perizia di stima** delle partecipazioni o del terreno; *ii)* **il contribuente** interessato **versi l'imposta sostitutiva prevista** per l'intero suo ammontare, ovvero (in caso di rateizzazione) limitatamente alla prima delle tre rate annuali di pari importo. A questo proposito, si segnala che, **la legge di bilancio 2019 ha incrementato l'aliquota dell'imposta sostitutiva rispetto a quella unica dell'8%**, in vigore

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO ASSOCIATO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46- 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax. 06/97274651
Via Orazio Coccanari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) -Tel. 0774/533997- 0774/552218 Fax. 0774/509476
Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel: 0883/825314 Fax: 0883/825310
Via Singen, 20 - 00040 Pomezia (Rm) - Tel: 06/91802320 - Fax 06/91802320
Via San Rocco, 42 - 80078 Pozzuoli (Na) - Tel: 081/5268374
E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.pomezia@cpaccountmanagement.it
E-mail: segreteria.pozzuoli@cpaccountmanagement.it

fino al 2018. **Sono state previste, infatti, le seguenti aliquote:** i) **11% per la rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni** che risultano **qualificate** alla data del 1° gennaio 2019; ii) **10%**, per la rideterminazione del costo fiscale delle **partecipazioni che risultano non qualificate** alla data del 1° gennaio 2019; iii) il **10%**, per la rideterminazione del **costo fiscale dei terreni** (agricoli o edificabili). La facoltà di rideterminare il valore delle partecipazioni e dei terreni **è riconosciuta anche nell'ipotesi di precedente fruizione di analoghe disposizioni agevolative**, ovvero anche nel caso in cui la seconda perizia giurata di stima (del terreno o della partecipazione) riporti un valore inferiore a quello risultante dalla perizia precedente. Ricordiamo, infine, che, **secondo quanto chiarito dalle circ. Agenzia delle Entrate 24.10.2011 n. 47 e C.M. 4.8.2004 n. 35, il perfezionamento della rideterminazione del costo o valore di acquisto delle partecipazioni (o dei terreni) è un'opzione definitiva del contribuente che l'ha posta in essere.** Conseguentemente, ad avviso dell'agenzia, **il contribuente non ha diritto al rimborso dell'imposta pagata ed è tenuto a completare il versamento rateale anche quando, ad esempio, in sede di determinazione delle plusvalenze realizzate, non si sia tenuto conto del valore rideterminato.**

Premessa

La legge di bilancio 2019, in vigore dall'1.1.2019, ha riaperto nuovamente i termini **per la rideterminazione del costo fiscale dei terreni** (edificabili o agricoli) **e delle partecipazioni in società non quotate posseduti**, al di fuori del regime d'impresa, **alla data dell'1.1.2019**, affrancando in tutto o in parte le plusvalenze conseguite, ex art. 67 co. 1 lett. a) - c-bis), del TUIR, allorché le partecipazioni o i terreni vengano ceduti a titolo oneroso.

AMBITO SOGGETTIVO DI APPLICAZIONE	Le persone fisiche, per le operazioni non rientranti nell'esercizio di attività d'impresa.
	Le società semplici e i soggetti ad esse equiparati ai sensi dell'art. 5 del TUIR.
	Gli enti non commerciali, se l'operazione da cui deriva la plusvalenza non è effettuata nell'esercizio di impresa.
	I soggetti non residenti, per le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di partecipazioni in società residenti in Italia o di terreni, non riferibili a stabili organizzazioni, salve le previsioni contenute nelle convenzioni contro le doppie imposizioni che ne escludano l'imponibilità in Italia.
	Possono essere oggetto di rivalutazione anche le partecipazioni intestate ad una

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO ASSOCIATO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46- 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax. 06/97274651

Via Orazio Coccannari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997- 0774/552218 Fax. 0774/509476

Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel: 0883/825314 Fax: 0883/825310

Via Singen, 20 - 00040 Pomezia (Rm) - Tel: 06/91802320 - Fax 06/91802320

Via San Rocco, 42 - 80078 Pozzuoli (Na) - Tel: 081/5268374

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.pomezia@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.pozzuoli@cpaccountmanagement.it

società fiduciaria, a condizione che il fiduciante rientri tra i soggetti sopra indicati.

Perizia di stima delle partecipazioni e dei terreni

La nuova rideterminazione dei valori dei beni in argomento (partecipazioni e/o terreni) potrà dirsi perfezionata a condizione che, **entro il prossimo 1.7.2019** (in quanto il 30.6.2019 cade di domenica) **un professionista abilitato** (es. dottore commercialista, geometra, ingegnere) **rediga e asseveri la perizia di stima delle partecipazioni o del terreno.**

Professionisti abilitati ad effettuare la perizia di stima

Terreni	→ Professionisti iscritti agli albi degli ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrari, periti industriali edili; → periti regolarmente iscritti alle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, ai sensi del Testo Unico di cui al Regio Decreto 20 settembre 1934, n. 2011".
Partecipazioni	→ Professionisti iscritti agli albi di dottori commercialisti, ragionieri e periti commerciali, nonché revisori legali dei conti; → periti regolarmente iscritti alle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, ai sensi del Testo Unico di cui al Regio Decreto 20 settembre 1934, n. 2011".

Versamento imposta sostitutiva

Sempre **entro il predetto termine dell'1.7.2019, il contribuente è tenuto,** pena decadenza della rivalutazione, **al versamento dell'imposta sostitutiva sul valore del terreno e della partecipazione risultante dalla perizia del professionista.** A questo proposito, si segnala che, la **legge di bilancio 2019 ha incrementato l'aliquota dell'imposta sostitutiva rispetto a quella unica dell'8%,** in vigore fino al 2018. **Sono state previste, infatti, le seguenti aliquote:**

- 11% per la rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni** che risultano **qualificate** alla data del 1° gennaio 2019;
- 10%,** per la rideterminazione del costo fiscale delle **partecipazioni che risultano non qualificate** alla data del 1° gennaio 2019; iii)
- 10%,** per la rideterminazione del **costo fiscale dei terreni** (agricoli o edificabili).

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO ASSOCIATO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46- 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax. 06/97274651

Via Orazio Coccianari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) -Tel. 0774/533997- 0774/552218 Fax. 0774/509476

Via Consalvo da Cordova,15 – 76121 Barletta (Bt) – Tel: 0883/825314 Fax: 0883/825310

Via Singen, 20 - 00040 Pomezia (Rm) - Tel: 06/91802320 – Fax 06/91802320

Via San Rocco, 42 – 80078 Pozzuoli (Na) - Tel: 081/5268374

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.pomezia@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.pozzuoli@cpaccountmanagement.it

Misura imposta sostitutiva	Rivalutazione in vigore dal 01.01.2019
Partecipazioni NON qualificate	10%
Partecipazioni QUALIFICATE	11%
Terreni	10%

L'imposta sostitutiva dovuta, nella misura sopra determinata, **deve essere versata entro il prossimo 1.7.2019** (in quanto il 30.06.2019 cade di domenica):

- dal **soggetto possessore della partecipazione** (anche se la partecipazione è detenuta presso un intermediario) o del terreno;
- con il **modello F24**; l'importo dovuto può essere **compensato**, in tutto o in parte, con **crediti fiscali o contributivi disponibili**;

L'imposta sostitutiva – da applicarsi sul valore dei terreni o delle partecipazioni all'1.1.2019 risultante dalla perizia asseverata dal professionista abilitato - potrà essere versata:

- in **unica soluzione entro il prossimo 1.7.2019** (poiché il 30.6.2019 cade di domenica), oppure;
- in **tre rate** di pari importo nel rispetto delle seguenti scadenze

RATEIZZAZIONE		
Rata	Scadenze	Misura dell'imposta
Prima rata	1.7.2019 (poiché il 30.6.2019 cade di domenica)	1/3 dell'imposta dovuta
Seconda rata	30.6.2020	1/3 dell'imposta dovuta + interessi 3% annuo a decorrere dalla data di versamento della prima rata (1.7.2019)
Terza rata	30.6.2021	1/3 dell'imposta dovuta + interessi 3% annuo a decorrere dalla data di versamento della prima rata (1.7.2019)

Come indicato nella suddetta tabella, **le rate successive alla prima dovranno essere maggiorate degli interessi nella misura del 3% annuo**, da versarsi contestualmente a ciascuna rata.

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO ASSOCIATO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46- 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax. 06/97274651

Via Orazio Coccanari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) -Tel. 0774/533997- 0774/552218 Fax. 0774/509476

Via Consalvo da Cordova,15 – 76121 Barletta (Bt) – Tel: 0883/825314 Fax: 0883/825310

Via Singen, 20 - 00040 Pomezia (Rm) - Tel: 06/91802320 – Fax 06/91802320

Via San Rocco, 42 – 80078 Pozzuoli (Na) - Tel: 081/5268374

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.pomezia@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.pozzuoli@cpaccountmanagement.it

Esempio				
Data di versamento	Imposta sostitutiva	Interessi	Importo	Rata
1.7.2019 (poiché il 30.6.2019 cade di domenica)	300,00 = (900,00/3)	0		300,00
30.6.2020	300,00 = (900,00/3)	3%	9,00 = (300,00*3%)	309,00
30.6.2021	300,00 = (900,00/3)	3%*2	18,00 = (300,00*3%*2)	318,00

L'Agenzia delle Entrate (C.M. 10 aprile 2008, n. 144) ha specificato che **i codici tributo da indicare sul modello F24**, utilizzati dal contribuente, per il versamento o compensazione dell'imposta sostitutiva **sono i seguenti**:

Tipologia di bene rivalutato	Codice tributo
Partecipazioni qualificate e non qualificate	8055
Terreni edificabili e con destinazione agricola	8056

Osserva

E' opportuno precisare che **l'anno di riferimento**, da esporre nel modello F24, **è quello di possesso dei beni per i quali si opera la rivalutazione ossia l'anno 2019**. Allo stesso modo, nel caso in cui il **versamento venga rateizzato**, dovrà essere indicato quale anno di riferimento il **2019, anche per gli anni successivi**.

Precisiamo, inoltre, che il primo versamento (imposta in un'unica soluzione ovvero prima rata) costituisce il **perfezionamento della procedura di rivalutazione e attribuisce al contribuente la facoltà di utilizzare fin da subito i valori così rideterminati al fine del calcolo della plusvalenza** da assoggettare a tassazione: in caso di versamento effettuato oltre i termini previsti, infatti, il **valore rideterminato non può essere utilizzato** ai fini della determinazione della plusvalenza, **ma può essere soltanto chiesto a rimborso dal contribuente**.

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO ASSOCIATO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46- 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax. 06/97274651

Via Orazio Coccanari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) -Tel. 0774/533997- 0774/552218 Fax. 0774/509476

Via Consalvo da Cordova,15 – 76121 Barletta (Bt) – Tel: 0883/825314 Fax: 0883/825310

Via Singen, 20 - 00040 Pomezia (Rm) - Tel: 06/91802320 – Fax 06/91802320

Via San Rocco, 42 – 80078 Pozzuoli (Na) - Tel: 081/5268374

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.pomezia@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.pozzuoli@cpaccountmanagement.it

Qualora il contribuente abbia effettuato il versamento della prima rata nei termini di legge ed abbia **omesso di effettuare i successivi versamenti, questi ultimi sono iscritti a ruolo ai sensi degli articoli 10 e seguenti del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602**: al contribuente è concesso, comunque, di **regolarizzare la situazione tramite lo strumento del ravvedimento operoso** (C.M. del 4.8.2004, n. 35/E).

La rivalutazione di terreni e partecipazioni già rivalutate in precedenza

L'art. 7 co. 2 lett. ee), ff) e gg) del DL 13.5.2011 n. 70 ha previsto, a favore del contribuente che intende beneficiare più volte della rideterminazione del costo delle partecipazioni, **la possibilità di scomputare l'imposta sostitutiva precedentemente versata da quella dovuta avvalendosi nuovamente del regime**. Più precisamente, è stato previsto che i **sogetti che hanno effettuato una precedente rideterminazione** del costo delle partecipazioni non quotate o dei terreni e che **intendono effettuare una nuova rivalutazione** possono:

- **scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta** per la nuova rivalutazione, **l'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata**;
- effettuare una nuova rideterminazione, anche nel caso in cui **la seconda perizia giurata di stima riporta un valore inferiore a quello risultante dalla perizia precedente**.

Peraltro, **se il contribuente**, in relazione alla precedente rivalutazione, **si era avvalso della rateizzazione dell'imposta sostitutiva dovuta, non deve più versare la rata o le rate, non ancora scadute, relative alla "vecchia" rivalutazione** (C.M. 24.10.2011 n. 47). In buona sostanza, se viene rivalutato, nel 2018, un terreno/o una partecipazione già oggetto di rivalutazione alla data del 30.06.2017 (ovvero in anni precedenti), **sarà possibile non versare la seconda e la terza rata, scadenti rispettivamente l'1.7.2019 e il 30.6.2020**.

In alternativa alla compensazione, viene prevista, per i contribuenti che non aderiscono al meccanismo dello scomputo, **la possibilità di richiedere il rimborso** di quanto già versato per effetto della precedente rivalutazione, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- **la richiesta va presentata entro 48 mesi dal pagamento dell'imposta** (o della prima rata);
- **il termine di decadenza**, per la richiesta di rimborso, **decorre dalla data di versamento dell'imposta pagata in occasione della nuova rivalutazione, o della prima rata**;

→ **l'ammontare del rimborso in nessun caso potrà essere superiore all'importo** dovuto in base all'ultima rivalutazione eseguita.

Osserva

Qualora l'imposta pagata in occasione della precedente rideterminazione sia maggiore di quella dovuta entro il 1.7.2019 (poiché il 30.6.2019 cade di domenica) **non deve essere effettuato alcun versamento**. Al riguardo, appare opportuno precisare che, in tal caso, per espressa previsione normativa, la **parte eccedente non può nemmeno essere chiesta a rimborso**.

Irrevocabilità dell'opzione

Secondo quanto chiarito dalle circ. Agenzia delle Entrate 24.10.2011 n. 47 (§ 1.3) e 4.8.2004 n. 35 (§ 2), il **perfezionamento della rideterminazione del costo o valore di acquisto delle partecipazioni** (o dei terreni) è **un'opzione definitiva del contribuente che l'ha posta in essere**. Ad avviso dell'Amministrazione finanziaria, quindi, **il contribuente non ha diritto al rimborso dell'imposta pagata ed è tenuto a completare il versamento rateale anche quando, ad esempio, in sede di determinazione delle plusvalenze realizzate, non si sia tenuto conto del valore rideterminato**.

NUOVA RIVALUTAZIONE PARTECIPAZIONI E TERRENI

Oggetto	Partecipazioni non quotate in mercati regolamentati, possedute all'1 gennaio 2019 , a titolo di proprietà e usufrutto, da persone fisiche, società semplici e associazioni professionali, nonché enti non commerciali, non in regime d'impresa. Terreni edificabili e terreni con destinazione agricola posseduti all'1 gennaio 2019 , a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi.
Data di possesso	I beni devono essere posseduti alla data del 1° gennaio 2019
Imposta sostitutiva	Partecipazioni qualificate: <u>11%</u> Partecipazioni NON qualificate e terreni: <u>10%</u>.
Versamento dell'imposta sostitutiva	Entro il 1.7.2019 (poiché il 30.6.2019 cade di domenica) in unica soluzione ovvero , in caso di rateizzazione, limitatamente alla prima delle tre rate annuali di pari importo. Sulle rate successive alla prima ossia 30.6.2020 (II rata) e 30.06.2021 (III rata) vanno applicati gli interessi del 3% annuo.

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO ASSOCIATO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46- 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax. 06/97274651

Via Orazio Coccianari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) -Tel. 0774/533997- 0774/552218 Fax. 0774/509476

Via Consalvo da Cordova,15 – 76121 Barletta (Bt) – Tel: 0883/825314 Fax: 0883/825310

Via Singen, 20 - 00040 Pomezia (Rm) - Tel: 06/91802320 – Fax 06/91802320

Via San Rocco, 42 – 80078 Pozzuoli (Na) - Tel: 081/5268374

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.pomezia@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.pozzuoli@cpaccountmanagement.it

Perizia

La **perizia deve** essere giurata entro il prossimo **1.7.2019 e deve** essere **redatta e asseverata** dai professionisti individuati negli articoli 5 e 7 della legge 448/2001). La **data di riferimento dei valori** è quella del **1° gennaio 2019**.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti

C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO ASSOCIATO COMMERCIALE TRIBUTARIO

Via Sabotino 46- 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax. 06/97274651

Via Orazio Coccanari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) -Tel. 0774/533997- 0774/552218 Fax. 0774/509476

Via Consalvo da Cordova,15 – 76121 Barletta (Bt) – Tel: 0883/825314 Fax: 0883/825310

Via Singen, 20 - 00040 Pomezia (Rm) - Tel: 06/91802320 – Fax 06/91802320

Via San Rocco, 42 – 80078 Pozzuoli (Na) - Tel: 081/5268374

E-mail: segreteria.roma@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.pomezia@cpaccountmanagement.it

E-mail: segreteria.pozzuoli@cpaccountmanagement.it