

Il ritardo costa la rivalutazione

La sostitutiva va pagata entro il 2 luglio: non c'è ravvedimento per chi «salta»

PAGINA A CURA DI
Siro Giovagnoli
Emanuele Re

Niente ritardi nel versamento dell'imposta sostitutiva. La rivalutazione di quote e terreni è efficace, infatti, solo se sono stati rispettati i due requisiti previsti dalla norma: asseverazione della perizia di stima dalla quale risulta il valore del bene e versamento dell'intera imposta sostitutiva o della prima rata. Chi non paga entro lunedì 2 luglio non può avvalersi del ravvedimento e perde la chance dell'agevolazione. Se il contribuente, invece, effettua il versamento della prima rata entro tale termine e omette i successivi versamenti, la rivalutazione resta efficace anche se è prevista l'iscrizione a ruolo delle rate non versate. Tuttavia il contribuente può sanare il mancato versamento con il ravvedimento operoso.

Il meccanismo

Ma andiamo con ordine. L'articolo 7, comma 2, lettera dd) e successive, del Dl 70/2011 ha reintrodotto la possibilità di rideterminare il valore di acquisto di terreni e partecipazioni posseduti da persone fisiche, società semplici ed enti non commerciali. Per la prima volta sono state ammesse all'agevolazione anche le società di capitali i cui beni sono stati oggetto di misure cautelari e che all'esito del giudizio ne abbiano riacquisito la piena proprietà.

La rivalutazione riguarda le partecipazioni societarie non quotate, qualificate o meno, nonché i terreni agricoli, edificabili e lottizzati, posseduti alla data del 1° luglio 2011. Si perfeziona con l'asseverazione di una perizia di stima del valore del bene redatta da professionisti abilitati e con il versamento di un'imposta sostitutiva pari al

2% o al 4% in relazione alla tipologia del bene rivalutato (articoli 5 e 7 della legge 448/2001). Il termine ultimo per l'asseverazione della perizia e il versamento della sostitutiva è il 30 giugno 2012 che, cadendo di sabato, slitta al 2 luglio 2012.

La perizia

Per l'efficacia della rideterminazione dei valori di acquisto è necessario che la perizia di stima sia stata sottoposta a giuramento (circolare 12/E/2002). In ogni caso, la redazione della perizia e il suo giuramento devono essere effettuati entro lunedì 2 luglio. I soggetti abilitati alla redazione della perizia di stima delle partecipazioni societarie sono gli iscritti all'albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili nonché gli iscritti nell'elenco dei revisori legali dei conti; sono, invece, abilitati alla redazione della perizia di stima dei terreni, gli

iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agratecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili. I periti iscritti alle Camere di commercio, ai sensi del regio decreto 2011/1934, possono giurare le perizie di stima sia delle partecipazioni che dei terreni.

Alla cassa

Il versamento della sostitutiva del 4% per terreni e partecipazioni qualificate e del 2% per quelle non qualificate deve essere effettuato entro il 2 luglio in un'unica soluzione oppure in un massimo di tre rate annuali di pari importo. Sulle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo. Il tempestivo versamento della sostitutiva calcolata sul valore di perizia, al netto dell'eventuale imposta già versata in occasione di precedenti rivalutazioni (si veda l'articolo a lato) comporta il perfezionamento dell'agevolazione e della conseguente obbligazione tributaria. Infatti, il contribuente può avvalersi immediatamente del nuovo valore di acquisto ai fini della determinazione delle plusvalenze (articolo 67 del Tuir). Il versamento oltre tale termine non può essere sanato con il ravvedimento operoso non consentendo, pertanto, l'utilizzo del valore rideterminato ai fini del calcolo della plusvalenza realizzata ma si può richiedere il rimborso dell'imposta versata tardivamente.

Qualora, invece, il contribuente abbia effettuato il versamento della prima rata nei termini di legge e abbia ommesso di effettuare i successivi versamenti, questi ultimi sono iscritti a ruolo. In questo caso, però, è possibile avvalersi del ravvedimento operoso.

Il vademecum in cinque punti

I passaggi da seguire per la rivalutazione di quote e terreni

1

LA PERIZIA

- Per le partecipazioni societarie la perizia deve essere predisposta: dagli iscritti all'albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili, dagli iscritti nell'elenco dei revisori legali dei conti, dai periti iscritti alle Camere di commercio
- Per i terreni sono abilitati a predisporre la perizia di stima: gli iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agratecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili nonché i periti iscritti alle Camere di commercio

2

L'ASSEVERAZIONE

- Sia per le partecipazioni che per i terreni non è sufficiente la semplice redazione della perizia
- La perizia deve essere asseverata (in pratica deve essere attestata la veridicità del contenuto) dal professionista abilitato presso la cancelleria del Tribunale o in alternativa presso gli uffici dei giudici di pace o ancora presso un notaio

3

LA SOSTITUTIVA

- L'imposta sostitutiva dovuta è diversa a seconda della tipologia dei beni da rivalutare
- L'importo dovuto con riferimento alla rivalutazione dei beni posseduti alla data del 1° luglio 2011 è pari al 4% per terreni e partecipazioni qualificate ovvero al 2% per quelle non qualificate da applicare al valore risultante dalla perizia

4

LA COMPENSAZIONE

- Chi ridetermina il valore di partecipazioni e terreni, oggetto di precedenti agevolazioni, può scomputare dall'imposta sostitutiva quanto già versato nella precedente rivalutazione dei medesimi beni
- Dopo aver quantificato l'intera imposta per la nuova rivalutazione, è necessario recuperare i modelli F24 degli anni pregressi per individuare correttamente gli importi da portare in detrazione

5

IL VERSAMENTO

- Il versamento dell'importo calcolato, al netto dell'eventuale imposta già pagata in passato, deve essere effettuato entro il 2 luglio in un'unica soluzione o fino a un massimo di tre rate annuali di pari importo
- Le rate successive vanno pagate entro il 1° luglio 2013 (il termine ordinario cade di domenica) ed entro il 30 giugno 2014: agli importi dovuti vanno sommati gli interessi nella misura del 3% annuo



Rideterminazione

• È l'attribuzione di un nuovo valore ai terreni e alle partecipazioni, che assume rilevanza, al posto del costo o valore di acquisto, per il calcolo delle plusvalenze (articolo 67 del Tuir). I contribuenti possono rideterminare il valore dei beni detenuti al 1° luglio 2011 anche se hanno già usufruito in precedenza di analoghe disposizioni agevolative. La rideterminazione del valore è consentita anche se la seconda perizia giurata di stima riporta un valore inferiore a quello risultante dalla precedente.