

AGEVOLAZIONI

Prorogata anche nel 2018 la possibilità di rivalutare terreni e quote

di EVOLUTION



Anche nel 2018 sarà possibile procedere alla rivalutazione del valore delle partecipazioni sociali (non quotate) e dei terreni detenuti non in regime d'impresa, dalle persone fisiche, società semplici, associazioni professionali ed enti non commerciali.

Al fine di approfondire i diversi aspetti della materia, è stata pubblicata in EVOLUTION, nella sezione "Misure agevolative", una apposita Scheda di studio.

Il presente contributo analizza la possibilità di rivalutare il valore dei terreni e delle partecipazioni sociali (non quotate), facoltà prorogata dalla Legge di bilancio 2018.

Con gli [articoli 5 e 7 della L. 448/2001](#) è stata introdotta la possibilità di procedere alla **rivalutazione** del valore delle **partecipazioni sociali** (non quotate) e dei **terreni** detenuti **non in regime d'impresa, dalle persone fisiche**, società semplici, associazioni professionali ed enti non commerciali. La rivalutazione serve per **incrementare il costo fiscalmente riconosciuto** dei suddetti beni.

Tale facoltà, che **non rappresenta una norma a sistema**, è stata **riproposta svariate volte**, da ultimo con i [commi 997 e 998 dell'articolo 1 della Legge 205/2017](#) (legge di Stabilità 2018), con cui sono stati nuovamente riattivati i termini per procedere.

Sintetizzando la previsione:

- sono rivalutabili i **terreni** e le **partecipazioni detenute a una determinata data** (da ultimo il 1° gennaio 2018);
- la rivalutazione deve essere **perfezionata** con il **versamento** in unica soluzione (o della prima rata) della **imposta sostitutiva** entro una data stabilita (da ultimo il 30 giugno 2018);
- le **imposte, sostitutive** dell'ordinaria Irpef, possono essere **rateizzate fino a un massimo di 3 rate annuali di pari importo**; sull'importo delle rate successive alla prima sono **dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo**, da versarsi contestualmente;

- la **redazione e il giuramento della perizia** devono essere effettuati sempre entro una data prestabilita (da ultimo il 30 giugno 2018), pena la mancata maturazione degli effetti della rivalutazione.

Il valore rideterminato può essere utilizzato solo per la determinazione dei redditi diversi. Sul punto, infatti l'Agenzia delle Entrate ha affermato che ***"Il valore "rideterminato" non può, invece, essere utilizzato ai fini della determinazione di redditi di capitale"***.

È il caso, ad esempio, dei **proventi percepiti per effetto del rimborso di partecipazioni** o di altri investimenti aventi natura partecipativa, **a seguito di recesso o esclusione** del socio o della **liquidazione della società (articolo 44, comma 3, del Tuir)**, in quanto le [lettere c\)](#) e [c-bis\)](#) dell'articolo 67, a differenza della successiva **lettera c-ter)**, non comprendono tra i presupposti di realizzo delle plusvalenze anche il rimborso di partecipazioni ([circolare AdE 12/E/2002](#)).

Al contrario, esso **è utilizzabile in sede di recesso atipico del socio** e cioè quando lo stesso esce dalla compagine sociale a seguito di acquisto proporzionale da parte degli altri soci, poiché come precisato nel passato, tale forma di cessione non è riconducibile tra i redditi di capitale ma tra quelli diversi (cfr. [circolare AdE 26/E/2004](#)).



Ogni giorno ti diamo le risposte che cerchi,
calde come il tuo primo caffè.

Aggiornamenti, approfondimenti e operatività,
in un unico portale realizzato da professionisti per i professionisti.

richiedi la prova gratuita per 30 giorni >