

ADEMPIMENTI

Rivalutazione: ultimo giorno per versare l'imposta sostitutiva

di **Alessandro Bonuzzi**

Ultimo giorno utile per versare l'**imposta sostitutiva** o la **prima rata** per la **rivalutazione** delle quote e dei terreni posseduti alla data del **1° gennaio 2018**. La scadenza ordinaria fissata dalla norma – 30 giugno 2018 – è caduta di sabato, pertanto, il termine per il pagamento **slitta** ad oggi. Inoltre, sempre entro oggi, va redatta e **asseverata** la **perizia di stima** che fissa il valore rivalutato dei beni.

Si ricorda che la Legge di Bilancio 2018 ([articolo 1, commi 997 e 998, L. 205/2017](#)), modificando il disposto dell'[articolo 2, comma 2, D.L. 282/2002](#), che a sua volta rinnovava quanto contenuto negli [articoli 5 e 7 della L. 448/2001](#), ha **riaperto** i termini per rideterminare il valore dei **terreni** e delle **partecipazioni** non quotate detenute da persone fisiche, società semplici o enti non commerciali nella propria sfera istituzionale alla data del 1° gennaio dell'anno corrente.

La **rideterminazione** del valore dei beni ha effetto sul calcolo della **plusvalenza imponibile**, quale reddito diverso ai fini delle imposte dirette, che si genererebbe in capo al possessore in ipotesi di vendita. In sostanza, l'obiettivo della norma è quello di creare una condizione di vantaggio per quei soggetti che detengono partecipazioni o aree edificabili con elevati **plusvalori latenti** e che hanno intenzione di cederle.

La **tempestività** del versamento della sostitutiva, che può avvenire in un'**unica soluzione** oppure in **3 rate** annue di pari importo, con applicazione del tasso di interesse del 3% annuo sulla II° rata - che scadrà il 1° luglio 2019 - e sulla III° rata - che scadrà il 30 giugno 2020 -, è fondamentale poiché **perfeziona la rivalutazione**.

Lo ha chiarito in più occasioni anche l'Agenzia delle Entrate a parere della quale *"l'opzione per la rideterminazione dei valori e la conseguente obbligazione tributaria si **considerano perfezionate con il versamento dell'intero importo dell'imposta sostitutiva ovvero, in caso di pagamento rateale, con il versamento della prima rata**. Infatti, il contribuente può avvalersi immediatamente del nuovo valore di acquisto ai fini della determinazione delle plusvalenze di cui all'articolo 67 del Tuir"* ([circolare 35/E/2004](#)).

Qualora il pagamento non avvenisse entro la scadenza, il contribuente **decadrebbe** dalla possibilità di calcolare la **plusvalenza** partendo dal valore rideterminato; l'eventuale importo versato tardivamente, quindi da domani, potrebbe comunque essere chiesto a **rimborso**.

Ancora, se la **prima rata** dell'imposta sostitutiva viene correttamente pagata entro la giornata

odierna, ma verrà omesso il pagamento delle rate successive, l'**efficacia** della rivalutazione **non viene meno** e gli importi non versati e dovuti saranno **iscritti a ruolo**, salvo che il contribuente **regolarizzi** la sua posizione attraverso l'innovato istituto del **ravvedimento operoso**.

La **misura** dell'imposta sostitutiva da applicare al **valore di perizia** del bene è pari **all'8%**, sia per i terreni, sia per le partecipazioni, indipendentemente dal fatto che trattasi di partecipazioni qualificate o non qualificate.

I codici **tributo** da utilizzare sono i seguenti:

- **"8055"** per la **rivalutazione delle partecipazioni**;
- **"8056"** per la **rivalutazione dei terreni**.

Gli eventuali **interessi** dovuti derivanti dalla scelta di pagare l'imposta a rate "seguono" il codice tributo del bene a cui la rivalutazione si riferisce. Inoltre, nel modello F24 va indicato quale **anno di riferimento** il **2018**, ossia il periodo d'imposta in cui si è verificato il possesso del bene.

Si noti, infine, che l'imposta sostitutiva dovuta può essere **compensata orizzontalmente** con eventuali **crediti** precedentemente sorti, quindi, ad esempio, con un **credito Irpef**.

Esempio

Alla data del 1° gennaio 2018 la Alfa Snc era posseduta:

- per l'80% da Caio;
- per il 20% da Tizio.

Entrambi i due soci, in vista di una possibile cessione, hanno deciso di **rivalutare** la propria quota avvalendosi della riapertura dei termini prevista dalla legge di Stabilità 2018. Hanno dato, quindi, mandato a un professionista di provvedere alla redazione della **perizia di stima**. Dalla perizia, asseverata in data 18 giugno 2018, è emerso che il **patrimonio** della società partecipata al 1° gennaio 2018 era pari a 2.000.000 euro. I soci decidono di **rateizzare** il versamento dell'imposta sostitutiva dell'8% in 3 rate; pertanto, dovranno eseguire i seguenti versamenti:

- Caio – **imposta dovuta 128.000** ($2.000.000 \cdot 80\% \cdot 8\%$)

1. I° rata 2 luglio 2018: 42.666,67
2. II° rata 1° luglio 2019: 43.946,67 ($42.666,67 + 1.280$)
3. III° rata 30 giugno 2020: 45.226,67 ($42.666,67 + 2.560$)

- Tizio - **imposta dovuta 32.000** ($2.000.000 \cdot 20\% \cdot 8\%$)

1. I° rata 2 luglio 2018: 10.666,67
2. II° rata 1° luglio 2019: 10.986,67 (10.666,67+ 320)
3. III° rata 30 giugno 2020: 11.306,67 (10.666,67 + 640).

