

IMPOSTE SUL REDDITO

Rivalutazione terreni e quote riaperta per il 2019

di **Alessandro Bonuzzi**

La bozza della **legge di Bilancio per il 2019** prevede la **riapertura dei 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 2019**.

La rideterminazione del valore dei beni ha effetto sulla determinazione della **plusvalenza** imponibile, quale **reddito diverso** ai fini delle imposte dirette, che si genererebbe in capo al possessore in ipotesi di vendita.

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.

Tuttavia, va tenuto conto che la **convenienza** dell'affrancamento non è affatto scontata e deve essere valutata in ogni singola circostanza, soprattutto negli ultimi anni nei quali le **aliquote delle imposte sostitutive** sono state fissate all'**8%**, misura questa che sarà **confermata anche per la riapertura per il 2019**.

La novella conferma altresì i termini per l'asseverazione della **perizia** e per il versamento dell'**imposta sostitutiva**, o della **prima rata** delle tre, che dovranno avvenire entro il **1° luglio 2019** (il 30 giugno cade di domenica).

Il **versamento tempestivo** dell'imposta sostitutiva determina il **perfezionamento** della rivalutazione; ciò significa che il contribuente **non può modificare** successivamente la scelta liberamente effettuata.

Ne deriva che il mancato pagamento entro la scadenza fa **decadere** il soggetto dalla possibilità di calcolare la plusvalenza partendo dal valore rideterminato; l'eventuale importo versato tardivamente può comunque essere chiesto a **rimborso**. Se invece la prima rata dell'imposta sostitutiva sarà correttamente pagata entro il 1° luglio 2019, ma sarà omesso il pagamento delle rate successive, l'**efficacia** della rivalutazione **non verrà meno** e gli importi non versati e dovuti saranno **iscritti a ruolo**, salvo che il contribuente regolarizzi la sua posizione attraverso l'istituto del **ravvedimento operoso** di cui all'[articolo 13 D.Lgs. 472/1997](#). Ai fini del perfezionamento a nulla rileva, invece, l'indicazione nel **modello Redditi** dei dati relativi alla rideterminazione del valore.

Il contribuente può rideterminare il valore delle partecipazioni e dei terreni detenuti alla data

del 1° gennaio 2019 anche nell'ipotesi in cui abbia **già** in precedenza **usufruito** di analoghe disposizioni agevolative, ancorché la prossima perizia giurata di stima riporti un **valore inferiore** a quello risultante dalla perizia precedente.

La lettera ee) del comma 2 dell'[articolo 7 del D.L. 70/2011](#) ha previsto la possibilità di **scomputare** dall'imposta sostitutiva dovuta l'**imposta sostitutiva eventualmente già versata** in occasione di precedenti procedure di rideterminazione effettuate con riferimento ai medesimi beni. Quindi, in questa circostanza, il contribuente è legittimato a **detrarre** l'imposta già versata dall'imposta dovuta per effetto della nuova rivalutazione senza dover procedere al versamento delle rate ancora pendenti relative alla precedente rideterminazione, ad esempio, secondo la seguente procedura:

- imposta sostitutiva per terreni (o partecipazioni) posseduti al 1° gennaio 2018 = 90;
- prima rata versata entro il 2 luglio 2018 = 30;
- imposta dovuta per i beni posseduti al 1° gennaio 2019 = 100;
- imposta da versare = $100 - 30 = 70$;
- importo prima rata = 23,33.

È evidente che così facendo è **preclusa** la possibilità di chiedere a **rimborso** l'imposta sostitutiva versata in occasione della prima rideterminazione, come pure la stessa non può essere scomputata se già chiesta a rimborso.

Particolare attenzione va posta per i **beni acquisiti per donazione**. Infatti, secondo l'[articolo 68 Tuir](#), in ipotesi di cessione successiva alla donazione, ai fini del calcolo della plusvalenza imponibile, mentre per i **terreni** rileva comunque il **costo risultante dall'atto di donazione** (come nel caso della successione), **per quanto riguarda le partecipazioni, il donatario può "utilizzare" il costo fiscale del donante**, con la conseguenza che un'eventuale rideterminazione del valore effettuata da quest'ultimo sarebbe idonea a ridurre l'ammontare tassabile in capo al donatario ([risoluzione 91/E/2014](#)).

Seminario di specializzazione

**PRIVACY: OPERATIVITÀ DELLA NORMATIVA E
MODULISTICA DI STUDIO**

Scopri le sedi in programmazione >