

## ADEMPIMENTI

---

### **Rivalutazione di quote e terreni più onerosa**

di Alessandro Bonuzzi

La Legge di Bilancio 2019 (**L. 145/2018**), ai [commi 1053 e 1054](#), ha previsto la riapertura dei termini per procedere alla **rivalutazione** delle **partecipazioni non quotate** e dei **terreni** posseduti alla data del **1° gennaio 2019**, modificando l'[articolo 2, comma 2, D.L. 282/2002](#).

La possibilità riguarda i beni detenuti da persone fisiche, società semplici, associazioni professionali o enti non commerciali nella propria sfera istituzionale. La **rideterminazione** del valore ha l'obiettivo di ridurre l'ammontare della **plusvalenza imponibile**, ai fini dell'Irpef quale reddito diverso, emergente dalla cessione della quota o del terreno posseduto. Di talché, la rivalutazione conviene a coloro che detengono partecipazioni o aree edificabili con elevati **plusvalori latenti** e che hanno intenzione di cederle.

Mai come quest'anno, però, prima di procedere alla rideterminazione del valore fiscale del bene posseduto, sarà necessario effettuare un'**attenta verifica sulla convenienza dell'operazione**. Ciò in quanto il Legislatore ha previsto l'**aumento** dell'**aliquota** dell'imposta sostitutiva dovuta.

Nel **2018** la **misura** dell'imposta sostitutiva da applicare al **valore di perizia** del bene era pari **all'8%**, sia per i terreni, sia per le partecipazioni, indipendentemente dal fatto che si trattasse di partecipazioni qualificate o non qualificate.

Invece, per l'**anno 2019**, l'**aliquota** è fissata nelle seguenti misure:

- **11%** per le **partecipazioni qualificate**;
- **10%** per le **partecipazioni non qualificate**;
- **10%** per i **terreni**.

La scadenza per il **versamento** dell'imposta sostitutiva è stabilita al **30 giugno 2019**, che cade di domenica, quindi, il termine slitta automaticamente al **1° luglio 2019**. Lo stesso vale per l'**asseverazione** della perizia di stima, che dovrà pertanto avvenire entro il prossimo **1° luglio**.

È appena il caso di ricordare che la **tempestività** del versamento dell'imposta 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<sup>a</sup> rata e sulla III<sup>a</sup> rata, è fondamentale poiché **perfeziona** la rivalutazione.

Tantoché, 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 potrebbe essere recuperato solo mediante la presentazione di una specifica istanza di **rimborso**.

Diversamente, se la **prima rata** dell'imposta sostitutiva viene correttamente pagata entro il 1° luglio 2019, 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'istituto del **ravvedimento operoso**.

L'imposta sostitutiva va versata mediante **modello F24** e 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 **2019**, 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 di come cambia il “peso” della rivalutazione**

Fin dal 1° gennaio 2019 la Alfa Snc è posseduta:

- per l'85% da Caio;
- per il 15% 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 2019. Dalla perizia emerge che il valore del **patrimonio** della società partecipata al 1° gennaio 2019 era pari a 1.000.000 euro.

In base all'aliquota dell'imposta sostitutiva in vigore nell'**anno 2018**:

- Caio avrebbe dovuto pagare un'imposta pari a 68.000 euro,
- mentre Tizio avrebbe dovuto versare un'imposta di 12.000 euro.

Diversamente, con le **nuove regole**, in vigore nel **2019**:

- Caio – possessore di una **partecipazione qualificata** - dovrà pagare un'imposta di **93.500 euro** e
- Tizio – possessore di una **partecipazione non qualificata** – dovrà assolvere un'imposta di **15.000 euro**.

Master di specializzazione

## LE PROCEDURE CONCORSUALI NELLA CRISI D'IMPRESA

[Scopri le sedi in programmazione >](#)