



ASSOCIAZIONE PICCOLE E MEDIE INDUSTRIE  
ADERENTE ALLA CONFAPI

## RIVALUTAZIONI: RIAPERTURA DEI TERMINI

Il decreto legge 282 del 24 dicembre 2002 riapre i termini, ormai scaduti, per poter procedere ad alcune operazioni che in taluni casi possono avere un notevole interesse in materia di risparmio di imposta Irpef.

### Rivalutazione dei terreni

Il decreto citato riapre i termini, scaduti lo scorso 16 dicembre 2002, per rideterminare il valore d'acquisto di terreni. E' in altre parole ancora possibile procedere alla rivalutazione del "costo fiscale di carico" di terreni, posseduti a titolo privato, da prendere in considerazione in caso di future cessioni; l'obiettivo è quello di ridurre l'eventuale plusvalenza tassabile in sede di cessione. Infatti in caso di cessione dei terreni – effettuata da privati – si rende di norma applicabile l'articolo 81 del Tuir in forza del quale la plusvalenza da sottoporre a tassazione Irpef è determinata dalla differenza fra il valore di vendita ed il costo di carico fiscale. Con la rivalutazione tale costo di carico può essere aggiornato, sembra di capire, al valore del terreno alla data del 1 gennaio 2003.

Possono usufruire di tale agevolazione i proprietari di:

- terreni lottizzati (o terreni sui quali sono state costruite opere per renderli edificabili)
- terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria
- terreni agricoli.

Sono esclusi dal beneficio i terreni facenti parte di beni di proprietà di imprese commerciali. Il nuovo valore di carico dei terreni al 1° gennaio 2003 deve risultare da una perizia giurata di stima. Possono redigere la perizia i soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili. La perizia in questione, ed il relativo giuramento, vanno effettuati entro il prossimo 16 maggio 2003.

Si segnala che il costo sostenuto per la perizia può essere portato in aumento del valore iniziale da assumere ai fini del calcolo della plusvalenza. A fronte dell'eventuale beneficio fiscale, si rende obbligatorio il pagamento di **un'imposta sostitutiva** Irpef da calcolarsi sull'intero valore indicato in perizia e **pari al 4%**. Il versamento deve essere effettuato entro il 16 maggio 2003 tramite il modello F24, utilizzando il codice tributo 1809. E' ammesso il versamento in forma rateale dell'imposta sostitutiva in un numero massimo di 3 rate annuali; sulla seconda e sulla terza rata vanno conteggiati gli interessi pari al 3% annuo.

### Rivalutazione delle partecipazioni

E' possibile procedere alla eventuale rivalutazione del costo fiscale di carico delle partecipazioni.

Sono interessati i contribuenti non imprenditori che possono in pratica rivalutare le partecipazioni (ossia titoli, quote o diritti) non negoziate in mercati regolamentati.

Per la rivalutazione il contribuente deve avvalersi dell'opera di un professionista che rediga, entro il prossimo 16 maggio 2003, una perizia giurata di stima. Con tale perizia si va a determinare il valore della partecipazione alla data del 1 gennaio 2003, e su tale valore viene calcolata l'imposta sostitutiva da versare. Tale imposta sostitutiva è del :

- 2% per le partecipazioni non qualificate,

VIA F. LIPPI, 30  
25134 BRESCIA  
TEL. 030/23076 – FAX 030/2304108  
segreteria@api.bs.it

C.F. 80017870173  
P.IVA 01548020179



- 4% per cento per le partecipazioni qualificate.

Per il versamento dell'imposta sostitutiva è stato previsto il codice tributo 1808. Ricordiamo che il versamento dell'imposta sostitutiva va fatto entro il 16 maggio 2003 e può essere rateizzato fino ad un massimo di tre rate annuali con applicazione di un interesse pari al 3% annuo.

Il risparmio fiscale sorge laddove l'imposta sostitutiva, calcolata sull'importo totale periziato, risulta inferiore rispetto alla tassazione ordinariamente prevista. Quest'ultima prevede l'applicazione di un'altra imposta sostitutiva - da applicarsi alle plusvalenze maturate al momento della cessione - pari al:

- 12,5% per le partecipazioni non qualificate;
- 27% per le partecipazioni qualificate.

#### Assegnazione di beni ai soci

In forza del decreto legge 282 del 24 dicembre 2002 viene riaperto al 30 aprile 2003 il termine entro cui procedere all'assegnazione agevolata di beni ai soci. I beni sono: immobili diversi da quelli strumentali per destinazione, beni mobili iscritti in pubblici registri non utilizzati come strumentali nell'attività propria dell'impresa e quote di partecipazione in società. Il versamento della prima rata, pari al 40%, dell'imposta sostitutiva andrà invece effettuato entro il 16 maggio 2003. Le altre rate, pari al 30% ciascuna, andranno corrisposte entro il 16 luglio 2003 ed il 16 novembre 2003.

La condizione da rispettare è l'iscrizione dei soci a libro soci alla data del 30 settembre 2001.