

SCHEDA N. 27 - RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI

LA LEGGE DI BILANCIO 2018 RIPROPONE LE AGEVOLAZIONI FISCALI INTRODOTTE E DISCIPLINATE DAGLI ARTT. 5 E 7 DELLA L. N. 448/2001 RIGUARDANTI LA RIDETERMINAZIONE:

- del valore di acquisto delle partecipazioni, detenute da persone fisiche non esercenti attività di impresa, non negoziate in mercati regolamentati;
- dei terreni edificabili e con destinazione agricola detenuti dalle persone fisiche.

NOVITÀ >	Viene riaperta al 2018 la possibilità di fruire della rivalutazione di terreni e partecipazioni
ADEMPIMENTO >	Ai fini della rivalutazione è richiesto il versamento di un'imposta sostitutiva e la redazione di una perizia giurata di stima che individua il valore del terreno/partecipazione alla data del 1.1.2018.
SOGGETTI INTERESSATI >	La rivalutazione può essere effettuata da parte di: persone fisiche; società semplici; associazioni professionali; enti non commerciali; società di capitali i cui beni, per il periodo di applicazione delle disposizioni ex artt. 5 e 7, Legge n. 448/2001, sono stati oggetto di misure cautelari e che all'esito del giudizio ne hanno riacquisito la piena titolarità.
PROCEDURE >	Il soggetto interessato può rideterminare il valore del terreno/partecipazione posseduti all'1.1.2018 anche se in precedenza ha già rivalutato i medesimi beni.
RIFERIMENTI >	Artt. 5 e 7 della L. n. 448/2001

I NUOVI TERMINI RIGUARDANO:



- i beni che devono essere **posseduti alla data del 1° gennaio 2018**;
- il **versamento** dell'imposta sostitutiva che deve essere **effettuato entro il 30 giugno 2018**;
- le **perizie, che** dovranno essere giurate entro il **30 giugno 2018** (la perizia di stima deve essere redatta e asseverata dai professionisti individuati negli articoli 5 e 7 della legge 448/2001);
- la **data di riferimento dei valori** che è quella del **1° gennaio 2018**.

La rivalutazione può essere effettuata da parte di:



- **persone fisiche**;
- **società semplici**;
- **associazioni professionali**;
- **enti non commerciali**;
- **società di capitali** i cui beni, per il periodo di applicazione delle disposizioni ex artt. 5 e 7, Legge n. 448/2001, sono stati oggetto di misure cautelari e che all'esito del giudizio ne hanno riacquisito la piena titolarità.

OGGETTO DI RIVALUTAZIONE POSSONO ESSERE:

- i **terreni edificabili** ed i **terreni con destinazione agricola** posseduti all'1.1.2018, a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi;
- le **partecipazioni non quotate in mercati regolamentati**, possedute all'1.1.2018, a titolo di proprietà e usufrutto.

Ai fini della rivalutazione è richiesto il **versamento di un'imposta sostitutiva** e la redazione di una **perizia giurata di stima** che individua il valore del terreno/partecipazione alla data del 1.1.2018. L'imposta sostitutiva dovuta è determinata applicando al valore del terreno/partecipazione, risultante dalla perizia di stima redatta da un professionista abilitato, le seguenti aliquote:



Con riguardo alle partecipazioni, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella [Circolare 4.8.2004, n. 35/E](#), la perizia di stima individua il valore in relazione alla frazione di patrimonio netto della società rappresentativa della partecipazione stessa.

L'imposta sostitutiva dovuta deve essere versata alternativamente:

- in un'unica soluzione entro il 30.06.2018;

ovvero:

- in tre rate annuali di uguale importo alle seguenti scadenze:

- ✓ 1° rata entro il 30.06.2018;
- ✓ 2° rata entro il 30.06.2019 + interessi 3% annuo;
- ✓ 3° rata entro il 30.06.2020 + interessi 3% annuo.



Entro il **30.06.2018** deve altresì essere redatta e asseverata, da parte di un professionista abilitato, la **perizia giurata di stima**.