



SETTORE

IMPOSTE DIRETTE

**IL VERSAMENTO DELLA 2° RATA
DELLA RIVALUTAZIONE DI TERRENI E
PARTECIPAZIONI ALL'1.1.2010**

RIFERIMENTI

- Artt. 5 e 7, Legge n. 448/2001
- Art. 2, comma 229, Legge n. 191/2009
- Art. 7, comma 2, lett. da dd) a gg), DL n. 70/2011

IN SINTESI

Entro il prossimo 31.10.2011 scade il termine per il versamento della seconda rata dell'imposta sostitutiva per i terreni e le partecipazioni posseduti non in regime d'impresa e rivalutati all'1.1.2010.

È comunque possibile omettere il versamento qualora si intenda usufruire, per il medesimo terreno / partecipazione, della nuova rivalutazione proposta dal c.d. "Decreto sviluppo", per la quale il versamento della prima rata e la redazione della perizia di stima scadono il 30.6.2012. Va evidenziato che, in tale ipotesi, se il versamento viene comunque effettuato lo stesso potrà essere scomputato dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione.

SERVIZI COLLEGATI

Settimana
Professionale

SCHEDA OPERATIVE

Come noto, la Finanziaria 2010 ha previsto la possibilità di effettuare la rideterminazione del costo di acquisto:

- dei **terreni edificabili e agricoli** posseduti a titolo di **proprietà, usufrutto, superficie** ed **enfiteusi**;
- delle **partecipazioni non quotate** in mercati regolamentati, possedute a titolo di **proprietà e usufrutto**;

alla data dell'**1.1.2010**, **non in regime di impresa**, da parte di persone fisiche, società semplici e associazioni professionali, nonché di enti non commerciali.

A tal fine, entro il **2.11.2010** (il 31.10 cadeva di domenica e l'1.11 era festivo), era necessario provvedere:

- alla **redazione** ed all'**asseverazione**, da parte di un professionista abilitato, **della perizia** giurata di stima che doveva individuare il valore del terreno / partecipazione all'1.1.2010;
- al **versamento** dell'intero ammontare o della prima rata **dell'imposta sostitutiva**.

Ora, **entro il 31.10.2011**, va effettuato il versamento della **seconda rata**.

Va evidenziato che il versamento della seconda rata è "influenzato" dall'intenzione dei soggetti che hanno rivalutato all'1.1.2010 di usufruire, con riguardo ai medesimi terreni / partecipazioni, della "nuova" rivalutazione introdotta dal DL n. 70/2011, c.d. "Decreto sviluppo", per la quale il valore di riferimento va assunto all'1.7.2011.

Si rammenta che i dati della rivalutazione dovevano essere riportati nel mod. UNICO 2011 PF esponendo, oltre al valore rivalutato, l'intero ammontare dell'imposta sostitutiva dovuta, ancorchè versata ratealmente (Informativa SEAC 3.5.2011, n. 106).

VERSAMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA

Come accennato, ai fini della rivalutazione, era richiesto il versamento dell'imposta sostitutiva calcolata applicando al valore del terreno o della partecipazione risultante dalla perizia di stima le seguenti aliquote:

- **2%** per le **partecipazioni non qualificate**;
- **4%** per le **partecipazioni qualificate** e per i **terreni**.

Tale versamento poteva essere effettuato alternativamente:

- in un'**unica soluzione** entro il 2.11.2010;
- oppure, in alternativa,
- in **3 rate annuali** di pari importo alle seguenti scadenze:

1° rata	→	entro il 2.11.2010
2° rata	→	entro il 31.10.2011 + interessi del 3% calcolati dal 31.10.2010
3° rata	→	entro il 31.10.2012 + interessi del 3% calcolati dal 31.10.2010



L'imposta sostitutiva dovuta **può essere compensata**, nel mod. F24, utilizzando gli eventuali crediti disponibili (IVA, IRPEF, ecc.).

COMPILAZIONE MOD. F24

Il versamento dell'imposta sostitutiva (unica soluzione, prima rata e successive) va effettuato tramite il mod. F24 utilizzando, come specificato dall'Agenzia delle Entrate nella Risoluzione 10.4.2008, n. 144/E, i seguenti codici tributo:

8055	Imposta sostitutiva per la rideterminazione dei valori di acquisto di partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati
8056	Imposta sostitutiva per la rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola

Tali codici tributo devono essere riportati nella sezione “*Erario*” indicando, quale “*anno di riferimento*”, l’**anno di possesso dei beni** per i quali si opera la rivalutazione, ossia, nel caso in esame, “**2010**”.



Si rammenta che in caso di **comproprietà** ogni comproprietario deve effettuare il versamento sulla base della propria quota.



Esempio

Il sig. Luci ha rivalutato, ai sensi della Legge n. 191/2009, un terreno di sua proprietà (100%) il cui valore all'1.1.2010 risultante dalla perizia di stima giurata del tecnico è pari ad € 360.000.

Il sig. Luci ha scelto di versare la relativa imposta sostitutiva di € 14.400 ($360.000 \times 4\%$) in 3 rate annuali, di cui la prima (€ 4.800) è stata versata nel mese di ottobre 2010.

La Sezione X del quadro RM del mod. UNICO 2011 PF è stata così compilata:

Sez. X - Rivalutazione del valore dei terreni ai sensi dell'art. 2 D.L. n. 282 del 2002 e successive modificazioni	RM20	Valore rivalutato	Imposta sostitutiva dovuta	Rateizzazione	Versamento cumulativo
	1	2	3	4	5
		360.000,00	14.400,00	X	
	RM21	,00	,00		
	RM22	,00	,00		

Ora, entro il 31.10.2011, il contribuente deve versare la seconda rata dell'imposta sostitutiva, pari a:

⇒ imposta	€ 4.800,00	
⇒ interessi	<u>€ 144,00</u>	(€ 4.800 x 3%)
	€ 4.944,00	

Il mod. F24 va così compilato:

SEZIONE ERARIO						
		<small>codice tributo</small>	<small>ratazione/regione/ prov./mese rif.</small>	<small>anno di riferimento</small>	<small>importi a debito versati</small>	<small>importi a credito compensati</small>
IMPOSTE DIRETTE – IVA RITENUTE ALLA FONTE ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI		8056		2010	4.944 00	
<small>codice ufficio</small>	<small>codice atto</small>			TOTALE A	4.944 00 B	SALDO (A-B)
						+ 4.944 00

IMPOSTA SOSTITUTIVA E RAVVEDIMENTO OPEROSO

La rivalutazione ex art. 2, comma 229, Legge n. 191/2009, **si è perfezionata** con il versamento, entro il 2.11.2010, **dell'intero importo** ovvero **della prima rata** dell'imposta sostitutiva.

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 4.8.2004, n. 35/E, il **mancato versamento delle rate successive alla prima:**

- non fa venire meno la validità della rivalutazione;
- comporta l'**iscrizione a ruolo** degli importi non versati, con l'applicazione della sanzione per omesso versamento;
- può essere **sanato** mediante il **ravvedimento operoso**.

Tale regolarizzazione, ai sensi dell'art. 13, D.Lgs. n. 472/97, richiede il versamento della sanzione ridotta pari al **3%** (1/10 del 30%) se la stessa è effettuata **entro 30 giorni** dalla scadenza ovvero al **3,75%** (1/8 del 30%) se effettuata **entro 1 anno** dalla scadenza.



Si rammenta che, per effetto di quanto disposto dal DL n. 98/2011, c.d. “Manovra correttiva” la sanzione per l’omesso / tardivo versamento (30%) è ridotta, in caso di **versamento con ritardo non superiore a 15 giorni**, ad un importo pari ad 1/15 per ciascun giorno di ritardo.

Ciò si riflette anche sulla misura della sanzione dovuta in caso di regolarizzazione della tardività tramite il ravvedimento operoso e, pertanto, qualora il versamento venga effettuato con 1 giorno di ritardo la sanzione è pari allo 0,2%, con 2 giorni di ritardo allo 0,4% e così via fino al 15° giorno (Informativa SEAC 18.7.2011, n. 171).

SOGGETTI CHE INTENDONO EFFETTUARE LA “NUOVA” RIVALUTAZIONE ALL’1.7.2011

Come noto, l’art. 7, comma 2, lett. da dd) a gg), DL n. 70/2011 ha disposto la **riapertura** della possibilità di effettuare la rideterminazione del costo di acquisto dei terreni e delle partecipazioni posseduti all’**1.7.2011**.

Tale previsione interessa anche i terreni e le partecipazioni già oggetto di una precedente rivalutazione. In tal caso è necessario:

- disporre di una **nuova perizia di stima asseverata** entro il 30.6.2012;
- calcolare l’**imposta sostitutiva dovuta sul “nuovo” valore** alla data di riferimento (1.7.2011);
- **versare** l’imposta sostitutiva dovuta **entro il 30.6.2012**.

Di conseguenza, coloro che:

- hanno effettuato la **rivalutazione all’1.1.2010** e scelto il **pagamento rateale** dell’imposta sostitutiva;
- intendono procedere alla **rivalutazione** del medesimo bene **all’1.7.2011**;

possono **non versare la seconda e terza rata** dell’imposta sostitutiva riferita alla rivalutazione all’1.1.2010, scadenti rispettivamente il **31.10.2011** e il **31.10.2012**.

Va considerato che, diversamente dal passato, per effetto delle novità introdotte dalle lett. ee) e ff) del citato art. 7, il contribuente che ha già rivalutato un terreno / partecipazione versando la relativa imposta sostitutiva, in occasione della nuova rivalutazione non è più obbligato a versare l’intero ammontare dell’imposta sostitutiva dovuta in relazione a quest’ultima, in quanto può **scegliere tra 2 alternative** e più precisamente (Informativa SEAC 30.5.2011, n. 130):

1. **utilizzare in “compensazione” l’imposta sostitutiva già versata in occasione della precedente rivalutazione**. In tal caso il contribuente è tenuto a versare **soltanto la differenza** tra l’imposta sostitutiva dovuta in base al nuovo valore rivalutato e l’imposta sostitutiva già versata per la precedente rivalutazione dello stesso bene;

ovvero

2. **versare integralmente l’imposta sostitutiva dovuta sulla nuova rivalutazione e richiedere il rimborso** dell’imposta sostitutiva **già versata** in occasione della precedente rivalutazione.

La richiesta di rimborso va presentata, ai sensi dell’art. 38, DPR n. 602/73, **entro 48 mesi** decorrenti **dalla data di versamento dell’intera imposta o della prima rata relativa all’ultima rivalutazione effettuata**.

Di fatto dunque, il **soggetto che ha già rivalutato** un terreno / partecipazione all’1.1.2010 ed intende **procedere ad una nuova rivalutazione all’1.7.2011** può in relazione alla **seconda rata** dell’imposta sostitutiva per la precedente rivalutazione **in scadenza al 31.10.2011**:

- ⇒ **effettuare il versamento**. In tal caso, il relativo ammontare, nonché quello riferito alla prima rata, potranno essere scomputati dall’imposta dovuta per la nuova rivalutazione, il cui primo versamento scade il 30.6.2012, ovvero richiesti a rimborso;

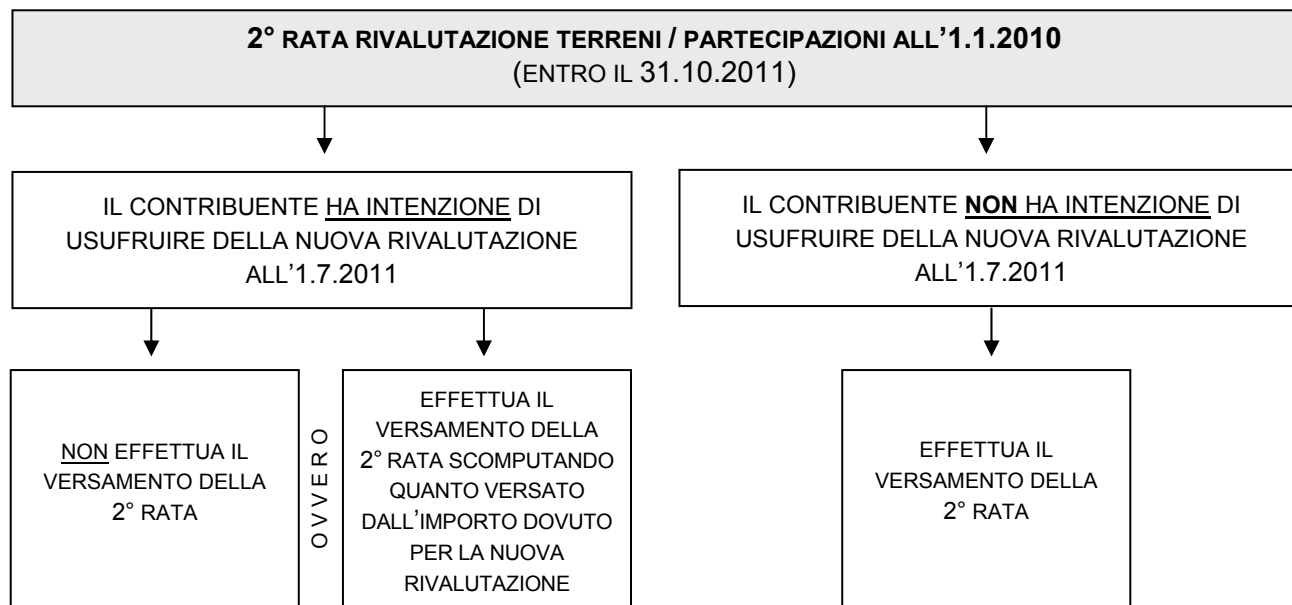
ovvero

- ⇒ **non effettuare alcun versamento**. In tal caso, in occasione della nuova rivalutazione l’utilizzo in compensazione a scomputo della relativa imposta sostitutiva o il rimborso interesseranno esclusivamente la prima rata già corrisposta entro il 2.11.2010.



Al fine di **evitare il versamento della seconda rata** dovuta per la rivalutazione all'1.1.2010 **non è necessario** aver già provveduto, entro il 31.10.2011, alla **redazione della perizia di stima** del valore del terreno / partecipazione all'1.7.2011 né al **versamento** della relativa imposta sostitutiva dovuta.

Nell'ipotesi in cui contribuente non effettui il versamento della seconda rata in quanto intenzionato a usufruire della nuova rivalutazione e poi non si avvalga di tale possibilità, si configura la fattispecie di omesso versamento, che dovrà essere regolarizzato mediante il ravvedimento operoso entro il 31.10.2012.



VERSAMENTO AL 31.10.2011 PER I SOGGETTI CHE HANNO GIÀ RIVALUTATO IN PASSATO

Una situazione particolare si verifica per i contribuenti che hanno **rivalutato un terreno / partecipazione alla data dell'1.1.2010, già oggetto di una rivalutazione precedente** (ad esempio, all'1.1.2005).

Infatti, alla luce delle suddette nuove disposizioni introdotte dal c.d. "Decreto sviluppo", in caso di scelta per il versamento rateizzato, si pone la questione della "sorte" della 2° / 3° rata dovuta per la rivalutazione all'1.1.2010.

In mancanza di un chiarimento dell'Agenzia delle Entrate, considerato che la nuova disposizione di cui alla lett. ee) del citato comma 2 dell'art. 7 (che consente la "detrazione" dalla nuova imposta dovuta degli importi versati per precedenti rivalutazioni) è entrata in vigore il 14.5.2011, alla stessa non può essere attribuito effetto retroattivo.

Pertanto, si ritiene che il contribuente che ha rivalutato il terreno / partecipazione all'1.1.2010 **debba provvedere al versamento della 2° / 3° rata senza poter scomputare quanto già versato** in occasione delle precedenti rivalutazioni. In tal caso allo stesso è comunque data la facoltà, ai sensi delle citate lett. ff) o gg), di richiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva corrisposta in precedenza. ■