

# GIGLIO & Partners

Dottori Commercialisti e Revisori legali

## News per i Clienti dello studio

Dr. Renato Giglio

Dr. Antonio Piras

Dr. Alessandro Ambrosio

Dr. Marco Ferrigno



Ai Gentili Clienti  
Loro sedi

## “Rideterminazione del valore delle partecipazioni e dei terreni”

(Legge 205/2017, ART. 1, commi 997 e 998)

Gentile Cliente

Con la presente circolare (\*) vogliamo informarLa che la legge di Bilancio 2018 ha previsto la **riapertura dei termini per la rideterminazione del valore delle partecipazioni e dei terreni.**

Si tratta di una agevolazione prevista per la prima volta nella legge Finanziaria del 2002 (L. 448/2001, articoli 5 e 7) e poi riesposta, pressoché costantemente, con numerosi interventi legislativi, l'ultimo dei quali ai commi 997 e 998 della legge 205/2017.

**La norma consente di rideterminare il costo fiscale dei beni che, in caso di cessione, genererebbero plusvalenza ai sensi dell'articolo 67 del Dpr 917/1986.**

La rivalutazione permette, infatti, di assumere, in luogo del costo o valore iniziale del bene oggetto della rivalutazione, quello indicato nella perizia di stima con l'esito di far emergere, in caso di cessione, una minor plusvalenza (fino ad annullarla) e quindi di ridurre la tassazione.

**La rideterminazione riguarda il valore dei terreni a destinazione agricola ed edificatoria e il valore delle partecipazioni detenute in società non quotate** posseduti dalle persone fisiche per operazioni estranee all'attività di impresa, società semplici, società ed enti ad esse equiparate di cui all'articolo 5 del Tuir, nonché enti non commerciali.

---

---

### GIGLIO & PARTNERS

*Dr. Renato Giglio – Dr. Antonio Piras – Dr. Alessandro Ambrosio*

07041 ALGHERO via Giorgio Asproni n. 27 - Tel:+39.(0)79.9943304 – Fax: +39.079.6013315

[www.studiogiglio.com](http://www.studiogiglio.com) [www.commercialistaalghero.it](http://www.commercialistaalghero.it)

[info@studiogiglio.com](mailto:info@studiogiglio.com)

Il termine ultimo entro cui porre in essere gli **adempimenti previsti** dalla norma in commento è il **30 giugno 2018**.

In particolare, entro questa data, è necessario:

- **redigere e giurare la perizia di stima a cura di un professionista abilitato**
  - a) iscritti all'albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili e gli iscritti nell'elenco dei revisori legali dei conti, per la redazione delle perizie di stima delle partecipazioni societarie
  - b) iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili, per la redazione di perizia di stima dei terreni
  
- **versare l'imposta sostitutiva dell'8% in un'unica soluzione o oppure rateizzare in un massimo di tre rate di pari importo.**

In caso di versamento rateale le altre rate devono essere versate entro il 30 giugno degli anni successivi maggiorate del 3% annuo a titolo di interessi.

#### **NOTA BENE**

Al fine di decidere se vi è convenienza ad aderire alla rideterminazione dei valori è necessario confrontare il carico fiscale determinato dalla rivalutazione (che è una imposta sostitutiva) con gli importi che sarebbero dovuti in caso di tassazione ordinaria.

#### **A tale proposito si osserva:**

##### **PARTECIPAZIONI SOCIETARIE**

Con riferimento alle partecipazioni si deve tener conto del fatto che le plusvalenze derivanti dalle cessioni di partecipazioni qualificate realizzate nel 2018 **concorrono a formare il reddito per 58,14% (non più 49,72%)** mentre quelle non qualificate sono soggette ad imposta sostitutiva del 26%.

A partire dal 1° gennaio 2019, in virtù di quanto previsto dai commi 999 e seguenti della legge di Bilancio 2018, **su tutte le plusvalenze da cessione quote**, a prescindere dalla percentuale di possesso (qualificate o meno) troverà **applicazione la tassazione mediante imposta sostitutiva del 26 per cento**.

Occorre quindi confrontare l'ammontare che deriverebbe dall'applicazione dell'imposta sostitutiva dell'8% sul valore di perizia con quello che deriverebbe dalla tassazione della plusvalenza con le regole ordinarie prima viste. Tenuto conto dell'aliquota di rideterminazione dell'imposta nella misura dell'8%, **se la plusvalenza è di lieve entità conviene solitamente applicare la tassazione ordinaria pari al 26% della plusvalenza stessa**.

---

---

### **GIGLIO & PARTNERS**

*Dr. Renato Giglio – Dr. Antonio Piras – Dr. Alessandro Ambrosio*

07041 ALGHERO via Giorgio Asproni n. 27 - Tel:+39.(0)79.9943304 – Fax: +39.079.6013315

[www.studiogiglio.com](http://www.studiogiglio.com) [www.commercialistaalghero.it](http://www.commercialistaalghero.it)

[info@studiogiglio.com](mailto:info@studiogiglio.com)

### **TERRENI**

La cessione di un terreno edificabile da parte di una persona fisica, società semplice o soggetti ad essi equiparati **genera sempre plusvalenza (assoggettata a tassazione ordinaria)** mentre la cessione di un terreno agricolo genera **plusvalenza solo se posseduto da meno di cinque anni.**

Si ricorda che le Circolari dello studio sono scaricabili dal sito al link <http://www.studiogiglio.com/blog/>

Vi invitiamo anche a seguirci su Facebook, per rimanere costantemente aggiornati sui servizi offerti dallo Studio (<https://www.facebook.com/studiogiglioepartners/> )

Si resta a disposizione.

Alghero, lì 16 gennaio 2018

(\*) Fonte: Il Sole 24 Ore

---

---

### **GIGLIO & PARTNERS**

*Dr. Renato Giglio – Dr. Antonio Piras – Dr. Alessandro Ambrosio*  
07041 ALGHERO via Giorgio Asproni n. 27 - Tel:+39.(0)79.9943304 – Fax: +39.079.6013315  
[www.studiogiglio.com](http://www.studiogiglio.com) [www.commercialistaalghero.it](http://www.commercialistaalghero.it)  
[info@studiogiglio.com](mailto:info@studiogiglio.com)