

*Lawt è lieta di offrirVi, nell'ambito del progetto di collaborazione con Federalberghi – Vco finalizzato ad offrire ai propri associati nuovi servizi di consulenza fiscale tematici, un tema di approfondimento periodico **Scelto Per Voi.***

Nell'intenzione di venire incontro alle Vostre esigenze Vi proponiamo periodicamente temi di attualità fiscale che abbiamo riscontrato essere di elevata utilità per una efficace e corretta gestione economico patrimoniale della Vostra attività e delle esigenze delle persone che si riuniscono attorno ad essa.

Siamo a disposizione per approfondire gli argomenti presentati, e per soddisfare eventuali diverse Vostre esigenze, presso la sede di Verbania di Federalberghi.

Potrete inoltrare Vostre richieste inerenti a problematiche che ritenete utili, o quesiti che riguardano la Vostra attività, al n. 0323/40.74.67- 40.33.00 o via mail a segreteria@lawt.it

Rivalutazione partecipazioni e terreni

- ✓ Plusvalenza sulle cessioni
- ✓ Cos'è la rivalutazione partecipazione e terreni
- ✓ Ambito soggettivo ed oggettivo
- ✓ Costi e risparmi della rivalutazione
- ✓ Procedura di rivalutazione

Rivalutazione partecipazione e terreni

La rivalutazione di quote e terreni è l'opportunità occasionalmente offerta ai contribuenti per rivalutare il valore fiscale di partecipazioni e terreni, e di conseguenza ridurre le plusvalenze al momento della successiva cessione.

Il Decreto Sviluppo (d.l. n. 70 del 13.05.2011) ha riaperto i termini per la rivalutazione di partecipazioni e di terreni fino al prossimo 30.06.2012

Di seguito, si intende per :

- ✓ Partecipazioni qualificate : le partecipazioni in società di capitali (S.p.a., S.r.l.) superiori al 20%, in società di persone superiori al 25%
- ✓ Partecipazioni non qualificate : le partecipazioni in società di capitale inferiori o pari al 20%, in società di persone (S.n.c., s.a.s.) inferiori o pari al 25%

Plusvalenza sulle cessioni

La cessione di una partecipazione societaria determina in capo al cedente, un reddito tassabile che varia in funzione del maggior valore calcolato tra il prezzo di cessione ed il prezzo di acquisto.

Esempio

- Acquisto quota nel 2000 al prezzo di € 10.000
- Cessione della quota nel 2011 al prezzo di € 110.000
- Plusvalenza : € 100.000

La plusvalenza rappresenta il reddito realizzato; su questo vengono calcolate le imposte da versare nella dichiarazione dei redditi.

Quale tassazione?

Per le quote di società qualificate il reddito imponibile da tassare è pari al 49,72% della plusvalenza realizzata e, questo reddito, sommato a tutti gli altri redditi del soggetto (redditi di lavoro dipendente, redditi fondiari, ecc) diventa imponibile seguendo le aliquote ordinarie.

Per le quote di società non qualificate la tassazione è pari al 12,5% della plusvalenza realizzata, senza considerare gli altri redditi del soggetto.

Riprendendo l'esempio sopra indicato

- A) Se la quota ceduta rappresenta una partecipazione *qualificata* :
Imposta = Plusvalenza x 49,72% x aliquota marginale soggetto
Ipotizzando per il soggetto l'aliquota del 43% (reddito > € 75.000)
Imposta dovuta = € 100.000 x 49,72% x 43% = € 21.379,60
- B) Se la quota ceduta rappresenta una partecipazione *non qualificata* :

Imposta = Plusvalenza x 12,5%

Imposta dovuta : $100.000 \times 12,5\% = € 12.500$

La rivalutazione fiscale delle partecipazioni riduce la plusvalenza attraverso il ricalcolo fiscale del prezzo d'acquisto

Esempio :

Prezzo acquisto : € 10.000

Prezzo acquisto rivalutato : € 100.000

Plusvalenza ricalcolata = € 110.000 - € 100.000 = € 10.000

L'imposta verrà successivamente calcolata sulla plusvalenza ricalcolata e quindi : € 110.000 - € 100.000 = € 10.000

Seguendo l'esempio precedente, avremo :

A) Per le cessioni di quote qualificate un' imposta pari a : € 10.000 x 49,72% x 43% : € 2.137,96

B) Per le cessioni di quote non qualificate l' imposta ricalcolata sarà pari a € 10.000 x 12,5% = € 1.250

Rivalutazione – Ambito soggettivo ed oggettivo

Ambito soggettivo – Chi può rivalutare

- le persone fisiche che detengono le quote, purché la partecipazione non sia posseduta nell'esercizio di attività di impresa, arti o professioni
- le società semplici e soggetti ad esse equiparate; enti non commerciali; soggetti non residenti per le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di partecipazioni in società residenti in Italia che non siano riferibili a stabili organizzazioni

Chi non può rivalutare

- i possessori di partecipazioni nell'ambito di imprese commerciali

Ambito oggettivo - Quali quote rivalutare

E' data facoltà di rivalutare, i seguenti beni, posseduti a titolo di proprietà o usufrutto alla data del 01.07.2011 :

Partecipazioni : i titoli, le quote e i diritti non negoziati sui mercati regolamentati.

Terreni : i terreni lottizzati o terreni sui quali sono state costruite opere per renderli edificabili; terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria; terreni agricoli.

Costi e risparmi della rivalutazione

La rivalutazione ha un costo fiscale, differenziato in base al bene che viene rivalutato

- Partecipazioni societarie qualificate = 4% del valore rivalutato
- Partecipazioni societarie non qualificate = 2% del valore rivalutato
- Terreni = 2% del valore rivalutato

Riprendendo l'esempio iniziale e considerando sulla prima riga la tassazione senza rivalutazione, sulla seconda riga la tassazione in caso di rivalutazione (al netto del relativo costo fiscale) :

In caso di partecipazione qualificata :

Prezzo cessione	Prezzo acquisto	Plusvalenza	Imposta	Costo rivalutazione	Costo totale
110.000	10.000	100.000	21.379,60	-	21.379,60
110.000	100.000	10.000	2.137,96	4.000,00	6.137,96
				Risparmio	15.241,64

In caso di partecipazione non qualificata :

Prezzo cessione	Prezzo acquisto	Plusvalenza	Imposta	Costo rivalutazione	Costo totale
110.000	10.000	100.000	12.500	€ -	12.500
110.000	100.000	10.000	1.250	2.000	3.250
				Risparmio	9.250,00

Ai valori fiscali occorre considerare i costi di perizia, che rappresentano

- un costo da sostenere a carico del contribuente
- un importo che incrementa il valore di acquisto della partecipazione

Note

- *in caso di donazione, la successiva cessione a titolo oneroso effettuata dal ricevente, terrà conto del valore rivalutato dal donante*

Procedura di rivalutazione

La procedura di rivalutazione prevede :

- Redazione e giuramento di una perizia di stima entro il 30.06.2012 che attribuisca il valore della partecipazione o del terreno alla data di riferimento del 01.07.2011;
- Versamento dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 4% del valore della partecipazione qualificata o del terreno e del 2% del valore della partecipazione non qualificata

Note :

- *La perizia di stima può essere effettuata anche successivamente alla cessione della partecipazione, ma comunque entro e non oltre il 30.06.2012*
- *La perizia di stima del terreno deve essere effettuata prima della cessione del bene con atto notarile*

Il versamento dell'imposta sostitutiva può avvenire in un'unica soluzione entro il 30.06.2012, oppure in tre rate annuali scadenti il 30.06.2012/2013/2014
Sulle due rate successive, vengono considerati gli interessi di legge.

Verbania, 27 dicembre 2011

Siamo a disposizione per soddisfare ogni Vostro dubbio o quesito sull'argomento presentato nei seguenti orari :

Da Martedì a Venerdì : dalle ore 10.00 alle ore 14.00

Al fine di rendere più efficace il servizio offerto è opportuno richiedere appuntamento al numero di telefono : 0323/40.74.67- 40.33.00 o via mail : segreteria@lawt.it

I nostri migliori saluti.

Lawt