

Iva. Prestazioni «fuori campo» e nuovi modelli fiscali pag. 2 e 3

PROFESSIONISTI IMPRESE AUTONOMIE LOCALI

Bonus del 55%. Invio alle Entrate per i lavori su più annualità pag. 6 e 7

Lunedì 11 Gennaio 2010 - N. 10

www.ilssole24ore.com

## Le date rilevanti

L'operatività nel tempo della rivalutazione di quote e terreni

**Gennaio 1 2010**

Data alla quale il contribuente titolare dei beni di cui si intende operare la rivalutazione

**Ottobre 31 2010\***

Data alla quale devono risultare effettuati la redazione e il giuramento della perizia.  
(\* Rinnviata al 2 novembre perché il 31 ottobre e il 1° novembre sono festivi)

**Ottobre 31 2010\*\***

Data alla quale si deve effettuare il versamento dell'intera imposta sostitutiva o della sua prima rata  
(\*\* Rinnviata al 2 novembre)

**Ottobre 31 2011**

Data alla quale si deve effettuare il versamento dell'eventuale seconda rata (maggiorata dell'interesse del 3 per cento)

**Ottobre 31 2012**

Data alla quale si deve effettuare il versamento dell'eventuale terza rata (maggiorata dell'interesse del 3 per cento)

**Fisco.** La Finanziaria 2010 ha riaperto i termini per rideterminare i valori di acquisto dei terreni e delle partecipazioni non quotate

# Nuova rivalutazione in cinque mosse

## Imposta sostitutiva anche a rate - Aliquote del 2 o 4% a seconda del bene da affrancare

A CURA DI  
**Angelo Busani**

Altri dieci mesi per la rivalutazione di quote e terreni: è questo l'effetto della riapertura dei termini disposta dall'articolo 2, comma 229 della Finanziaria 2010 (legge 191 del 23 dicembre 2009). C'è infatti tempo fino al 31 ottobre prossimo o meglio, fino al 2 novembre, poiché il 31 ottobre è domenica e il 1° novembre è Ognissanti - per rideterminare il valore di acquisto di terreni e di partecipazioni non quotate di cui il contribuente fosse titolare al 1° gennaio 2010 e affievolire o annullare la plusvalenza che si formerebbe in caso di cessione degli stessi beni.

### Chi è interessato

Trattandosi di operazioni volte ad affrancare la plusvalenza di cui all'articolo 67 del Tuir, la rivalutazione può essere effettuata dai seguenti soggetti:  
a) le persone fisiche;  
b) le società semplici;  
c) gli enti non commerciali, limitatamente ai beni che non rientrano nell'esercizio d'impresa commerciale;  
d) i soggetti non residenti le cui plusvalenze sono imponibili in Italia.

Sono dunque esclusi dalla rivalutazione i soggetti che esercitano attività di impresa e quindi, in particolare, le società commerciali.

### L'oggetto

Oggetto di rideterminazione del valore di acquisto possono essere solamente i seguenti beni:

a) le partecipazioni (e quindi le azioni, le quote e i diritti di opzione) non quotate in mercati regolamentati (indipendentemente dal fatto che esse siano immesse nel regime del risparmio amministrato o, infine, siano lasciate nel regime della dichiarazione (Circolare 12/E del 31 gennaio 2002);  
b) i terreni edificabili;  
c) i terreni agricoli.

### Come si procede

L'operazione di rivalutazione consiste nell'aumento del valore di acquisto del bene la cui cessione determinerebbe plusvalenza imponible, mediante la fissazione di detto valore d'acquisto in misura pari a quella risultante da una apposita perizia di stima riferita al valore del bene in questione alla data del 1° gennaio 2010.

Il valore peritato rappresenta altresì la base imponibile per il calcolo dell'imposta sostitutiva la cui versamento perfeziona l'operazione di rivalutazione.

### Il prelievo

L'operazione di rivalutazione si compie mediante il versamento di una imposta sostitutiva dell'imposta sui redditi diversi che altrimenti si originerebbe dalla plusvalenza in caso di cessione dei beni oggetto di rivalutazione. L'imposta sostitutiva è dovuta nelle seguenti misure:

- a) 4% per le partecipazioni che al 1° gennaio 2010, risultano «qualificate»;
- b) 2% per le partecipazioni che al 1° gennaio 2010 risultano «non qualificate»;

c) 4% per i terreni edificabili e a destinazione agricola.

L'imposta sostitutiva si può versare in un massimo di tre rate annuali di pari importo. Entro il 2 novembre 2010 va fatto il versamento dell'intera imposta sostitutiva o della sua prima rata; entro il 31 ottobre 2011 quello dell'eventuale seconda rata (maggiorata dell'interesse del 3%); entro il 31 ottobre 2012 quello dell'eventuale terza rata (pure maggiorata dell'interesse del 3%).

### La stima

L'operazione di rivalutazione si basa sulla redazione di una perizia di stima del valore delle partecipazioni o dei terreni alla data del 1° gennaio 2010. La perizia deve essere redatta e giurata dai seguenti soggetti:  
a) per quanto riguarda la stima dei terreni, dagli iscritti agli albi degli ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agronomi, periti agrari e periti industriali edili;  
b) per quanto riguarda le partecipazioni, dagli iscritti agli albi dei dottori commercialisti ed esperti contabili nonché dei revisori contabili.

Tra i soggetti legittimati alla redazione della perizia in esame (sia per i terreni sia per le partecipazioni) vanno ritenuti compresi anche i periti iscritti alle Camere di commercio (circolare 6 del 13 febbraio 2006).

Le circolari 9/E/2002, 12/E/2002, 15/E/2002, 47/E/2002, 81/E/2002, 27/E/2003, 35/E/2004

## CASI PARTICOLARI

**COMPROPRIETÀ PRO QUOTA**

In caso di comunione pro indiviso, la rivalutazione può essere effettuata da ciascun comproprietario per la propria quota. Va comunque determinato, mediante la perizia di stima, il valore dell'intero bene, in modo da assoggettare a imposta sostitutiva del 4% la parte corrispondente alla quota oggetto di rivalutazione (circolare 81/E del 6 novembre 2002)

**RECESSO DEL SOCIO**

La rivalutazione non ha rilevanza per i redditi di capitale. Quindi, in caso di recesso, la rivalutazione è rilevante se il socio esce dalla società cedendo le quote agli altri soci o a terzi, realizzando un capital gain; non è rilevante quando la quota del recedente è liquidata dalla società, perché l'eccedenza ricevuta dal socio rispetto al costo fiscale della partecipazione è qualificata come reddito di capitale (circ. n. 26/E del 16 giugno 2004; circ. n. 16/E del 22 aprile 2005)

**SOCIETÀ DI FATTO**

La società di fatto corrente tra gli eredi del titolare defunto di un'impresa individuale è equiparata a una società di persone (ai sensi dell'articolo 5, comma 3, lettera b, del testo unico delle imposte sui redditi). È possibile procedere alla rivalutazione di questo tipo di

quote di partecipazione possedute al 1° gennaio 2010 (circolare n. 47/E del 18 giugno 2008)

**ESPROPRIO DI TERRENO**

La rivalutazione è rilevante anche quando il terreno sia

**SUCCESSIONE O DONAZIONE**

Il costo fiscalmente riconosciuto delle partecipazioni avute per successione è il valore dichiarato agli effetti dell'imposta di successione. Se la successione si è aperta a partire dal 3 ottobre 2006 (data in cui è stata reintrodotta l'imposta) il costo d'acquisto ai fini della determinazione della plusvalenza (e quindi oggetto di possibile rivalutazione) è dunque quello indicato nella dichiarazione di successione. Se le partecipazioni sono pervenute per donazione il costo di acquisto (oggetto di possibile rivalutazione), è quello che esisteva in capo al donante (articolo 68, comma 6 del testo unico delle imposte sui redditi)

**VERSAMENTO CUMULATIVO**

L'imposta sostitutiva può essere versata cumulativamente, e cioè con riferimento a una pluralità di terreni o di partecipazioni. Occorre però indicare nella dichiarazione dei redditi il valore di ciascuna partecipazione e di ciascun terreno (circolare 81/E del 6 novembre 2002)

**BENI GIÀ RIVALUTATI**

Chi vuole rivalutare nel 2010 beni già oggetto di precedenti rivalutazioni deve calcolare la sostitutiva sull'intero valore di perizia e inoltare istanza di rimborso, per le somme versate sulla base della precedente normativa (circolare 27 del 9 maggio 2003), per evitare la duplicazione dell'imposta. Può trattarsi dell'intera imposta dovuta, se già versata per intero o delle sole rate già pagate (circolare 16/E del 22 aprile 2005)

## Sulla perizia procedure e tempistica differenziate

La procedura di rivalutazione va coordinata con l'eventuale cessione dei beni oggetto di rivalutazione che sia effettuata tra il 1° gennaio e il 2 novembre 2010. Occorre però distinguere tra la ridefinizione del valore di acquisto delle partecipazioni e quello dei terreni.

Per le partecipazioni (circolare 47/E del 5 giugno 2002):

a) la perizia di stima può essere redatta e giurata anche successivamente alla cessione delle medesime, perché il valore periziato serve per la dichiarazione dei redditi nella quale viene dichiarata la plusvalenza stessa; ciò che vale dunque per quei contribuenti che si trovano nel regime della dichiarazione e che, pertanto, determinano l'imposta dovuta sulla plusvalenza in sede di dichiarazione dei redditi;

b) la redazione della perizia e il suo giuramento devono invece essere necessariamente effettuati prima dell'eventuale cessione se il contribuente ha optato per l'applicazione dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze tramite un intermediario abilitato ai sensi degli articoli 6 e 7, Dlgs 461/1997; e ciò in quanto, per le partecipazioni assoggettate ai regimi del risparmio amministrato o del risparmio gestito, il nuovo valore può essere assunto dal gestore solo se, prima di porre in essere l'operazione di cessione della partecipazione, gli sia consegnata copia della perizia insieme ai dati dell'estensore e al codice fiscale della società il cui patrimonio netto è stato oggetto di perizia (circolare 35/E del 4 agosto 2004).

Quando alla rivalutazione dei terreni, la perizia va giurata antecedentemente al realizzo della plusvalenza (quindi prima della cessione del bene), poiché il valore della perizia è assunto quale minimo anche per l'imposta di registro dovuta per la registrazione dell'atto di trasferimento (circolari 9/E del 30 gennaio 2002 e 15/E del 1° febbraio 2002).

Va infine precisato che il 2 novembre 2010 è la data entro cui va fatto il versamento dell'intera imposta sostitutiva o della sua prima rata (anche se la cessione del bene è antecedente: circolare 12/E del 31 gennaio 2002).

È anche possibile effettuare una rivalutazione solamente parziale (di una quota o di una porzione del bene). Se si opera la rivalutazione parziale di una partecipazione: a) qualora si tratti di una partecipazione qualificata al 1° gennaio 2010, si dovrà, comunque, applicare l'imposta sostitutiva al 4%, indipendentemente dalla percentuale di partecipazione rivalutata; b) si considera fatta oggetto di rivalutazione la partecipazione oggetto di acquisto più recente (sempre circolare 12/E del 31 gennaio 2002).

Quando gli strumenti urbanistici prevedono che solo una porzione della particella catastale risulti edificabile, è possibile la rivalutazione della sola parte dell'area edificabile senza procedere preventivamente al frazionamento dell'area; nella perizia va fatto riferimento allo strumento urbanistico che delimita la parte edificabile (circolare 81/E del 6 novembre 2002).

È infine possibile rivalutare l'usufrutto e il corrispondente diritto di nuda proprietà (circolari 81/E del 6 novembre 2002 e 27/E del 9 maggio 2003).

## Mercoledì 27 gennaio. Gli esperti del Sole 24 Ore spiegheranno le novità Inizia il conto alla rovescia per Telefisco



Torna Telefisco. L'appuntamento è in calendario per mercoledì 27 gennaio 2010, quando gli esperti del Sole 24 Ore - in collegamento via satellite dalla sede principale di Milano - illustreranno le principali novità fiscali del prossimo anno, dalla riapertura dei termini dello scudo fiscale ai nuovi obblighi anticiclaggio. Telefisco giunge quest'anno alla 19ª edizione e rappresenta il più importante evento convegnistico del Sole 24 Ore capace di radunare un numero elevatissimo di professionisti in materia fiscale, tributaria e legale. Come tutti gli anni la partecipazione a Telefisco sarà completamente gratuita (nelle sedi viene solo richiesta la registrazione). Inoltre, tutti i partecipanti, in tutte le sedi collegate, riceveranno gratuitamente la pubblicazione appositamente re-

alizzata, con le relazioni e le slide degli esperti.

Quanto ai contenuti, il programma di Telefisco offrirà un aggiornamento sulle tematiche con le quali gli operatori si dovranno confrontare nelle prossime settimane. Si partirà con l'Iva, sia con il nuovo regime sulla territorialità dell'imposta operativa dal 1° gennaio, sia con le nuove compensazioni dei crediti di imposta Iva.

Poi ci sarà la rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni detenute da persone fisiche. E, sempre per le persone fisiche, un doppio approfondimento sullo scudo fiscale: la proroga dei termini, con gli ultimi chiarimenti dell'amministrazione, e le regole successive all'emersione per chi la regolarizzazione o il rimpatrio dei capitali lo ha già fatto.

Gli istituti di credito, gli ordini professionali e organismi associativi locali possono diventare partner del Sole 24 Ore e attivare nella propria città una sede di Telefisco. Per informazioni sulle modalità di attivazione, collegarsi al sito [www.ilssole24ore.com/telefisco](http://www.ilssole24ore.com/telefisco) oppure telefonare al 02/34973209, e-mail: [telefisco@ilssole24ore.com](mailto:telefisco@ilssole24ore.com).

### Le sedi

Alcamo	Carate Brianza (Mi)	Firenze	Milano
Ancona	Carrara	Genova	Napoli
Bari	Catania	Gravina in Puglia (Ba)	Novara
Benevento	Cerignola (Fg)	L'Aquila	Padova
Bergamo	Como	Locorotondo (Ba)	Palermo
Bologna	Cremona	Mantova	Roma
Cagliari	Empoli	Matera	San Terenzo di Lerici (Sp)
Cantù	Erba (Co)		Savona
			Torino

### Il bilancio dell'ultima edizione

I numeri dell'edizione 2009 hanno confermato la crescita

- Oltre 72.000 partecipanti totali
- Sedi ricevute: più di 130 (50 attivate dai partner locali e oltre 80 dagli ordini territoriali del Cndcec)
- 300 punti d'ascolto attivati presso gli uffici periferici dell'agenzia delle Entrate (circa 10.000 dirigenti e funzionari)
- Più di 200.000 pagine visitate sul ministero
- 60.000 utenti unici
- 1.000 utenti collegati tramite videofonino 3
- Circa 5.000 utenti web streaming

www.formazione.ilssole24ore.com

FORMAZIONE24ORE MASTER PART TIME

## ECONOMICS D'IMPRESA

I basics per la gestione economica dell'impresa

MASTER DI SPECIALIZZAZIONE  
Roma, dal 22 febbraio 2010

**PROGRAMMA**

- I MODULO (22-23 febbraio 2010)  
Capire il bilancio e i dati economico finanziari
- II MODULO (22-23 marzo 2010)  
Il bilancio di esercizio quale strumento d'informazione: l'analisi di bilancio
- III MODULO (19-20-21 aprile 2010)  
Le analisi finanziarie e il Business Plan
- IV MODULO (17-18-19 maggio 2010)  
Il controllo di gestione: guida operativa

In collaborazione con

BROCHURE E SCHEDA DI ISCRIZIONE SU [WWW.FORMAZIONE.ILSOLE24ORE.COM](http://WWW.FORMAZIONE.ILSOLE24ORE.COM)

Il Sole 24 ORE Formazione  
Milano - via Monte Rosa, 91  
Roma - piazza dell'Indipendenza, 23 b/c  
Organizzazione con sistema di qualità certificato ISO 9001:2000

IL MIGLIOR NEGOZIO DI PRODOTTI DEL SOLE 24 ORE.

SHOPPING

[www.shopping24.it](http://www.shopping24.it)