

## La rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni

La legge di bilancio 2019 in attesa di approvazione definitiva alla Camera, ha nuovamente prorogato la rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni non quotate e dei terreni posseduti al di fuori del regime d'impresa.

Sarà possibile affrancare i beni posseduti al 1° gennaio 2019 attraverso il versamento di un'imposta sostitutiva entro il 1° luglio 2019.

A differenza della precedente norma, la legge di bilancio 2019 ha previsto un incremento dell'aliquota dell'imposta sostitutiva rispetto a quella unica dell'8% in vigore fino al 2018.

Le aliquote ora previste sono le seguenti:

- 11% per la rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni che risultano qualificate alla data dell'1/1/2019;
- 10% per la rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni che risultano non qualificate alla data dell'1/1/2019;
- 10% per la rideterminazione del costo fiscale dei terreni (agricoli o edificabili).

Con il versamento dell'imposta sarà quindi possibile assumere, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore delle quote e delle azioni individuato dalla perizia di stima che rappresenterà il nuovo valore di carico che acquisteranno i beni ai fini delle eventuale produzione di redditi diversi.

La procedura di rideterminazione del costo o valore di acquisto delle partecipazioni e dei terreni **si perfeziona con il versamento dell'imposta sostitutiva parametrata al valore risultante da un'apposita perizia giurata di stima redatta da professionisti abilitati.**

Tale perizia deve essere conservata dal contribuente ed esibita o trasmessa a richiesta dell'Amministrazione finanziaria.

**La redazione e l'asseverazione della perizia deve necessariamente avvenire prima della cessione della partecipazione** in quanto il contribuente deve fornire all'intermediario anteriormente alla realizzazione delle plusvalenze e delle minusvalenze:

- la copia della perizia giurata di stima della partecipazione, unitamente ai dati identificativi dell'estensore della stessa;
- Il codice fiscale della società, ente o associazione periziata.

Senza tale documentazione l'intermediario non può tenere conto del nuovo valore (di perizia) in luogo del precedente costo o valore di acquisto.

Busto Arsizio (VA), 29 dicembre 2018