SCM S.p.A

SOLUTIONS CAPITAL MANAGEMENT

società di intermediazione mobiliare

NEWSLETTER
TRA FISCALITÀ & FINANZA

RIAPERTURA DEI TERMINI PER LA RIDETERMINAZIONE DEL COSTO FISCALE DEI TERRENI E DELLE PARTECIPAZIONI NON QUOTATE

A cura di

Loconte & Partners

Studio Legale e Tributario

13 febbraio 2017

Tutti i diritti riservati

RIAPERTURA DEI TERMINI PER LA RIDETERMINAZIONE DEL COSTO FISCALE DEI TERRENI E DELLE PARTECIPAZIONI NON QUOTATE

RIVALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI

La legge di Bilancio 2017 (L. 232/2016) ha rinnovato l'apertura dei termini per effettuare la rivalutazione delle partecipazioni (sia qualificate che non qualificate) non negoziate in mercati regolamentati, a fronte del pagamento di un'imposta sostitutiva dell'8%.

La rivalutazione del valore delle partecipazioni consente a persone fisiche (al di fuori del regime d'impresa), società semplici, enti non commerciali e soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia di rivalutare il costo o valore di acquisto delle partecipazioni non quotate alla data del 1° gennaio 2017, in modo da affrancare in tutto o in parte le plusvalenze che conseguiranno allorché le partecipazioni dovessero venir cedute a titolo oneroso.

Le condizioni richieste per poter usufruire di tale agevolazione sono le seguenti:

- il possesso della partecipazione alla data del 01/01/2017 al di fuori dell'esercizio d'impresa, arti o professioni;
- la redazione ed il giuramento di una perizia di stima effettuata da un professionista abilitato che riporti il valore delle partecipazioni alla data del 01/01/2017;
- il versamento dell'imposta sostitutiva dell'8% sul valore della perizia; tale versamento deve avvenire *pro quota* dai soli soci interessati alla rivalutazione. Si potrà versare in unica soluzione l'intero importo entro il 30/06/2017 o in un massimo di tre rate di pari importo, la prima entro il 30/06/2017, la seconda entro il 30/06/2018 e la terza entro il 30/06/2019.

La rivalutazione si perfeziona con il versamento dell'intero importo o con il versamento della prima rata. L'eventuale mancato versamento delle rate

successive alla prima non fa venir meno la validità della rivalutazione, ma comporta la conseguente iscrizione a ruolo degli importi non versati.
Qualora il soggetto interessato abbia rideterminato il valore della partecipazione usufruendo di precedenti rivalutazioni, nel caso in cui lo ritenga opportuno può usufruire della nuova norma agevolativa, rideterminando il valore della partecipazione al 1 gennaio 2017. L'imposta sostitutiva già versata in occasione della precedente rivalutazione potrà essere detratta da quella dovuta o chiesta a rimborso.

Per determinare la convenienza o meno di tale operazione di rivalutazione delle quote occorre effettuare dei conteggi precisi per ogni singolo caso, avendo già a mente quello che sarà il possibile valore di vendita della partecipazione e la conseguente plusvalenza.

Sulla base della distinzione tra partecipazioni qualificate e non qualificate (trattandosi di società non quotate, tra quest'ultime rientrano le partecipazioni che non consentono una percentuale di voto superiore al 20% o che non siano relative a una partecipazione al capitale – patrimonio – superiore al 25%), si può sostenere che:

- nel primo caso, relativo alle partecipazioni non qualificate, in cui l'eventuale plusvalenza viene ad oggi assoggettata ad imposta sostitutiva del 26%, la rivalutazione delle partecipazioni risulterà essere conveniente nel caso in cui la plusvalenza stimata sia superiore al 44,5% del costo della partecipazione;
- nel secondo caso, relativo alle partecipazioni qualificate, l'eventuale plusvalenza viene assoggettata per il 49,72% ad aliquota marginale IRPEF ed ipotizzando che il contribuente sconti un'aliquota del 43%, la rivalutazione delle partecipazioni risulterà conveniente nel caso in cui la plusvalenza stimata sia superiore al 60,00% del costo della partecipazione.

Nel caso si decida di optare per la rideterminazione del valore della partecipazione, questa operazione andrà indicata nella dichiarazione dei redditi e più precisamente nel quadro RT del modello Unico.

RIVALUTAZIONE DEI TERRENI

La stessa Legge di Bilancio ha previsto, per gli stessi soggetti interessati dalla possibilità di rivalutazione delle quote sopradescritta, la possibilità di rideterminare il valore di acquisto dei terreni edificabili al di fuori del regime di impresa commerciale e dei terreni con destinazione agricola posseduti alla data del 01/01/2017.

Anche in questo caso, ai fini della determinazione dell'eventuale plusvalenza di una futura cessione potrà essere considerato come costo o valore di acquisto quello rideterminato sulla base di una perizia giurata di stima, a condizione che questo venga assoggettato ad imposta sostitutiva dell'8%.

Sono interessate da questa agevolazione le plusvalenze realizzate:

- mediante la lottizzazione dei terreni o l'esecuzione di opere intese a renderli edificabili e la successiva vendita anche parziale dei terreni e degli edifici;
- mediante cessione a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria;
- mediante cessione a titolo oneroso di terreni con destinazione agricola acquistati da non più di 5 anni, esclusi quelli acquisiti per successione.

Come per la rivalutazione delle partecipazioni l'imposta sostitutiva dell'8% andrà versata entro il 30/06/2017 per l'intero suo ammontare o in tre rate annuali di pari importo.

Per poter usufruire della rivalutazione e quindi del valore ricalcolato in sede di perizia del terreno o dell'area edificabile ai fini della determinazione della plusvalenza, è necessario che tale valore venga inserito nell'atto di cessione, anche se questa dovesse avvenire ad un prezzo inferiore rispetto a quello periziato.

Tale valore rivalutato sarà, inoltre, il riferimento minimo per il pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali.

Occorre precisare che nel caso in cui in sede di stipula non dovesse venir fatto alcuna menzione del valore periziato, provvedendo ad indicare solamente il prezzo del trasferimento dei beni, la relativa plusvalenza senza

determinata tener conto del suddetto valore rideterminato e quindi sul costo fiscale ante perizia.

ROTTAMAZIONE CARTELLE EQUITALIA

Tra le varie novità introdotte dal Decreto fiscale collegato alla Legge di Bilancio 2017 è stata prevista la cosiddetta "rottamazione" delle cartelle di Equitalia.

Entrando più nello specifico si evidenzia come, relativamente ai carichi affidati agli agenti della riscossione dal 2000 al 2016, i soggetti debitori possano estinguere il proprio debito senza corrispondere né le sanzioni né gli interessi di mora maturati successivamente alla notifica della cartella.

Restano, invece, dovuti la sorte capitale (tributo o contributo assistenziale), gli interessi per ritardata iscrizione a ruolo, le spese per eventuali procedure esecutive e di notifica, nonchè l'importo richiesto a titolo di aggio.

Per poter usufruire di tale agevolazione, che comporta un notevole vantaggio economico, è necessario provvedere al pagamento integrale, anche in maniera dilazionata, delle somme dovute e soprattutto assumere l'impegno a rinunciare a tutti i giudizi aventi ad oggetto i carichi cui si riferisce la definizione agevolata.

Ne consegue che, nel caso in cui sia in corso un contenzioso, il contribuente sarà tenuto ad effettuare una valutazione di convenienza e a decidere se proseguire il giudizio o se rinunciarvi e definire la vicenda corrispondendo gli importi richiesti ai sensi della rideterminazione degli stessi.

Da un punto di vista pratico il contribuente dovrà provvedere a manifestare la propria volontà di avvalersi dell'agevolazione prevista rendendo un'apposita dichiarazione entro e non oltre il 31 marzo 2017.

Di seguito, entro il 31 maggio 2017, l'agente della riscossione comunicherà ai debitori che hanno presentato la predetta dichiarazione l'esatto importo

delle somme dovute ai fini della definizione, nonché –nel caso in cui sia stato richiesto il pagamento dilazionato– quelle delle singole rate, e il giorno e il mese di scadenza di ciascuna di esse.
Per l'anno 2017 le scadenze delle singole rate è fissata nei mesi di luglio, settembre e novembre, mentre un po' più di respiro è previsto per l'anno 2018, le cui scadenze sono fissate nei mesi di aprile e settembre.
La facoltà di richiedere la definizione agevolata può essere esercitata anche dai soggetti che hanno già pagato parzialmente le cartelle ricevute, anche nel caso in cui siano stati già emessi dei provvedimenti di dilazione. In questo caso gli importi già versati a titolo di capitale ed interessi verranno defalcati dall'ammontare totale; al contrario non saranno rimborsate né defalcate le somme versate a titolo di sanzioni.
La norma elenca tutti i carichi affidati agli agenti della riscossione per cui non è possibile perfezionare la definizione in maniera agevolata, tra cui rientrano: a) i crediti derivanti da pronunce di condanna della Corte dei conti; b) le multe, le ammende e le sanzioni pecuniarie dovute a seguito di provvedimenti e sentenze penali di condanna; c) le sanzioni diverse da quelle irrogate per violazioni tributarie o per violazione degli obblighi relativi ai contributi e ai premi dovuti dagli enti previdenziali.

ASSEGNAZIONE BENI AI SOCI: RIAPERTURA DEI TERMINI CON LA LEGGE DI BILANCIO

La Legge di Bilancio 2017 riapre la possibilità di assegnare ai soci i beni dell'impresa in maniera agevolata, fissando il termine entro il 30/09/2017.
Si tratta di una disciplina speciale, reintrodotta a distanza di diversi anni dalla precedente Legge di Stabilità 2016, che permette la fuoriuscita di beni immobili e beni mobili registrati dal regime di impresa, beneficiando di un regime di tassazione di favore rispetto a quello ordinario, sia ai fini delle imposte dirette che delle imposte di registro, ipotecarie e catastali.
Oltre all'assegnazione o alla cessione, ai propri soci, dei suddetti beni, è stata altresì prevista la possibilità per le sole società immobiliari di gestione

di trasformarsi in società semplici.

Tale disciplina di favore potrà essere utilizzata da tutte le società commerciali, sia di persone che di capitali.

Dalla agevolazione sono, però, esclusi gli immobili strumentali per destinazione e quelli strumentali per natura, che siano utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa da parte dell'imprenditore o della società che ne sia proprietaria.

La normativa introdotta nella Legge di Stabilità 2016 prevedeva che le assegnazioni potessero essere effettuate in favore di soci, purchè questi risultassero iscritti nel libro soci, ove prescritto, alla data del 30 settembre 2015 ovvero che venissero iscritti entro il 1 gennaio 2016 in forza di un titolo avente data certa antecedente al 1 ottobre 2015. Non essendo stato modificato il dettato normativo, oggi non sarà possibile usufruire delle agevolazioni *de qua* per tutti quei soggetti che sono stati iscritti nel libro soci successivamente al 30 settembre 2015, o successivamente al 1 gennaio 2016 in presenza delle sopradescritte condizioni.

Con riferimento alle agevolazioni fiscali preme evidenziare come si applicherà un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive nella misura dell'8%; e che tale aliquota aumenta al 10,5% per le società considerate non operative in almeno due dei tre periodi di imposta precedenti a quello in corso al momento della assegnazione, cessione o trasformazione (c.d. "società di comodo").

Alle riserve in sospensione d'imposta annullate per effetto dell'assegnazione dei beni ai soci e quelle delle società che si trasformano si applicherà un'imposta sostitutiva pari al 13%.

Per quanto concerne la base imponibile su cui applicare l'imposta sostitutiva, questa sarà calcolata sulla differenza tra il valore normale dei beni assegnati (o posseduti in caso di trasformazione) ed il loro costo fiscalmente riconosciuto.

Per gli immobili, su richiesta della società e nel rispetto delle condizioni prescritte, il valore normale potrà essere determinato sulla base del valore catastale dei beni.

I versamenti rateali dell'imposta sostitutiva devono essere effettuati, rispettivamente, entro il 30 novembre 2017 ed entro il 16 giugno 2018. Dal punto di vista delle imposte indirette, invece, la norma prevede che le aliquote dell'imposta proporzionale di registro eventualmente applicabili saranno ridotte alla metà, mentre le imposte ipotecarie e catastali si applicheranno in misura fissa.

SOLUTIONS CAPITAL MANAGEMENT
società di intermediazione mobiliare

Solutions Capital Management SIM S.pA.

Via Maurizio Gonzaga 3, Milano - Italia 20123
Tel: +39 02 00 63 33 00

area_commerciale@scmsim.it
investimenti@scmsim.it

www.scmsim.it

Il presente dossier (la 'Presentazione') è stato redatto da SOLUTIONS CAPITAL MANAGEMENT SIM S.p.A. (la 'Società'). La Presentazione è divulgata dalla Società a solo scopo informativo ed ha ad oggetto la Società e le attività da essa svolte, mentre non intende in alcun modo costituire sollecitazione al pubblico risparmio o promuovere alcuna forma di investimento o commercio; né promuovere o collocare servizi di investimento o accessori, strumenti finanziari, valori mobiliari o prodotti/servizi bancari, finanziari o assicurativi. In particolare, la Presentazione non costituisce parte integrante e non può in alcun modo essere considerata come offerta di sottoscrizione o come sollecitazione all'investimento o alla sottoscrizione di strumenti finanziari.

Detta Presentazione, inoltre, non costituisce una consulenza in materia di investimenti in strumenti finanziari. Al riguardo, la Società non formula alcun parere, opinione o giudizio in merito all'opportunità di acquistare o sottoscrivere strumenti finanziari per il potenziale investitore.

La Società non è responsabile degli effetti derivanti dall'utilizzo della Presentazione.

Le informazioni rese disponibili attraverso la Presentazione non devono essere intese come una raccomandazione o un invito della Società a compiere una particolare transazione, o come suggerimento apporre in essere una determinata operazione. Ciascun investitore dovrà formarsi un proprio autonomo convincimento in merito all'opportunità di effettuare investimenti e, a tale scopo, non dovrà basarsi, prioritariamente o esclusivamente, su detta Presentazione, bensì dovrà consultare anche altre fonti.

Ove siate interessati ad approfondire la conoscenza della Società, vi raccomandiamo di rivolgervi alla stessa. Nel caso siate interessati a conoscere i servizi finanziari offerti dalla Società, vi preghiamo di darne notizia alla stessa che vi fornirà le informazioni appropriate e vi sottoporrà la documentazione, anche contrattuale, necessaria.

La Società fa inoltre in modo che le informazioni contenute nella Presentazione rispondano, nella maggiore misura possibile ,a requisiti di attendibilità, correttezza, accuratezza e attualità. La Società, peraltro, è sollevata da ogni responsabilità per eventuali errori o inesattezze nel contenuto di tali informazioni per cause non imputabili alla stessa.

Non è consentito riprodurre, elaborare, pubblicare, immettere in rete, trasmettere o distribuire in alcun modo, neppure parzialmente, la Presentazione, in forma sia analogica che digitale. Sono in particolare vietate la stampa, fotocopiatura, riproduzione o elaborazione in qualsiasi forma dei materiali nonché la cessione dei materiali stampati, fotocopiati, riprodotti o elaborati, anche ove essa avvenga a titolo gratuito o al prezzo del costo di tali operazioni. Ogni uso non conforme alle condizioni sopra indicate sarà perseguito nei termini di legge.