



Documento a cura di

Studio Cozzi

Studio Cozzi
Via Zappellini, 6
Tel. +39/0331/623464
Fax +39/0331/620208
URL: www.studiocozzi.com
E-mail: info@studiocozzi.com

9 novembre 2001

ACCENNI ALLA FINANZIARIA 2002: RIVALUTAZIONE DEI BENI

RIVALUTAZIONE

VOLONTARIA BENI D'IMPRESA

La possibilità concessa con il collegato alla Legge Finanziaria 2000 di rivalutare i beni d'impresa viene prevista, seppur con qualche differenza, anche per quest'anno con la Legge Finanziaria 2002.

Infatti, l'art. 3 del disegno di legge della Finanziaria 2002 recita così: "La rivalutazione dei beni di impresa e delle partecipazioni di cui alla sezione II della Legge 21 novembre 2000, n.342, può essere eseguita anche con riferimento a beni risultanti dal bilancio relativo all'esercizio chiuso entro la data del 31 dicembre 2000, nel bilancio o rendiconto dell'esercizio successivo, per il quale il termine di approvazione scade successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge". Le società hanno quindi due diverse alternative:

1) procedere alla rivalutazione seguendo i principi contenuti nel D.m. 162/2001 (Proroga collegato Finanziaria 2000)

2) procedere alla rivalutazione seguendo l'art. 3 della Finanziaria 2002

Le principali differenze che distinguono le due diverse modalità di rivalutazione, sono le seguenti:

1) Nel disegno di Legge della Finanziaria 2002 il maggior valore venutosi a formare a seguito della rivalutazione viene fiscalmente riconosciuto non nell'esercizio in cui si procede alla rivalutazione, bensì

nel secondo successivo.

2) Nella rivalutazione concessa dalla Finanziaria 2002 l'imposta sostitutiva alimenta il basket A, cosa che non è possibile utilizzando la rivalutazione in base al D.m. 162/2001.

3) Nella Finanziaria 2002 la possibilità della rivalutazione è offerta anche alle ditte individuali ed alle società di persone che non possono usufruire del D.m. 162/2001.

La possibilità di scelta tra le due differenti discipline è concessa in relazione alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2000. Per le società che lo hanno approvato entro l'8 maggio rimangono aperte entrambe le possibilità. Operativamente se la scelta ricade sull'utilizzo del D.m. 162/2001 le condizioni perché si possa rivalutare il bene sono che lo stesso fosse presente nel bilancio al 31 dicembre 1999 e che lo sia ancora nel bilancio in cui viene effettuata la rivalutazione.

Se al contrario viene adottato il Ddl della Finanziaria 2002 il bene deve risultare sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2000 e nel bilancio al 31 dicembre 2001. Se l'ultimo bilancio è stato approvato dopo l'8 maggio è data possibilità alle imprese di rivalutare i beni solamente con la nuova disciplina. In particolare si ritiene che tale disciplina sia utilizzabile anche dalle società che hanno già approfittato

dell'opportunità offerta dalla legge 342/2000. In questo caso però non saranno rivalutabili i beni appartenenti a classi omogenee già rivalutate.

RIDETERMINAZIONE DEI

VALORI DI ACQUISTO

PER I TERRENI DEI PRIVATI

Con la nuova finanziaria si profila la possibilità di rivalutare e rideterminare i valori di acquisto dei terreni su cui sono state fatte opere atte a renderli edificabili.

L'aggiornamento consiste nel considerare fiscalmente rilevante, al posto del costo di acquisto (o il valore normale assunto dal terreno nel quinto anno anteriore alla lottizzazione), il valore risultante da una perizia giurata redatta da un ingegnere, architetto o geometra iscritto ad uno dei rispettivi Albi.

Tale perizia dovrà essere redatta entro il 30 settembre 2002, conservata ed eventualmente trasmessa o esibita su richiesta alle Finanze. Il costo della perizia andrà ad incrementare il valore del terreno rivalutato.

Per valutare la convenienza dell'operazione occorre confrontare il risparmio d'imposta che si otterrà in caso di successiva cessione con i costi dell'operazione di rideterminazione del costo di acquisto. Il regime impositivo dispone che tassabile è la plusvalenza derivante dalla differenza tra il prezzo di cessione e il

valore di carico del terreno.

Mentre il valore di cessione è chiaramente identificabile, il valore di carico varia a seconda delle circostanze d'acquisto. Se questo è avvenuto a titolo gratuito il valore iniziale sarà quello normale alla data di inizio della lottizzazione o delle opere. Se l'acquisto è avvenuto a titolo oneroso il valore di carico sarà dato dal prezzo effettivamente sostenuto se l'acquisto è stato effettuato nei cinque anni precedenti la lottizzazione, altrimenti nel caso in cui lo stesso sia avvenuto antecedentemente a un quinquennio dalla lottizzazione, il valore di carico sarà rappresentato dal valore normale assunto dal terreno nel quinto anno anteriore alla lottizzazione indipendentemente dal costo effettivo.

La rideterminazione del valore di acquisto del terreno è condizionata al pagamento di un'imposta sostitutiva delle imposte dei redditi nella misura del 4% commisurata sull'intero valore del terreno al 1° gennaio 2002. L'imposta sostitutiva va versata mediante delega F24 entro il 30 settembre 2002, salva la possibilità di rateizzazione fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo con maggiorazione degli interessi del 3% sulle ultime due rate.

E' chiaro che la scelta di approfittare di questa opportunità deve essere valutata caso per caso calcolando l'effettiva convenienza fiscale.