

# FISCO PRATICO

## magazine

### Sintesi Srl

38100 Trento Località Lamar di Gardolo, 81  
 Tel. 0461- 968.900 / 1 - Fax 0461- 968.989  
 Codice Fiscale, Partita Iva e Numero iscrizione  
 al Registro Imprese di Trento: 00 616 500 229  
[info@sintesiservizi.com](mailto:info@sintesiservizi.com)  
<http://www.sintesiservizi.com>

**Agosto-  
Settembre 2004**

Anno I  
N. 5

*Informazione tributaria Informazione tributaria Informazione tributaria*

### Appuntamenti dei mesi Agosto-Settembre 2004

**20 agosto**  
Venerdì

- Versamento Iva mese luglio 2004
- Versamento Iva II trimestre 2004
- Elenchi Intra mese di luglio
- Versamento ritenute fiscali
- Versamento contributi previdenziali dipendenti e collaboratori

**16 settembre**  
Giovedì

- Versamento Iva mese di agosto 2004
- Versamento ritenute fiscali
- Versamento contributi previdenziali dipendenti e collaboratori

**20 settembre**  
Lunedì

- Elenchi Intra mese di agosto

**30 settembre**  
Giovedì

- Rivalutazione terreni e partecipazioni: perizia di stima e versamento imposta sostitutiva
- Società di capitali: adeguamento dello statuto

### Sommario

**Pag. 1** ..... Scadenze del mese

**Pag. 2** ..... Rivalutazione quote e terreni: adempimenti e scadenze

**Pag. 3** ..... Scadenze: proroga di ferragosto

**Pag. 3** ..... Adeguamento statuti delle società di capitale

**Pag. 4** ..... *continua* Adeguamento statuti delle società di capitale

**Pag. 4** ..... La nuova figura dell'imprenditore agricolo

# FISCO PRATICO

## magazine

Agosto-Settembre 2004

*Informazione tributaria Informazione tributaria Informazione tributaria*

### Rivalutazione quote e terreni: adempimenti e scadenze

#### Premessa

È stata riattivata dal Decreto Legge n. 355/2003 l'opportunità di **rivalutare terreni e partecipazioni in società non quotate**, che nell'ipotesi di successiva cessione del terreno o della partecipazione, consentirà di creare una minore plusvalenza e, quindi, una minore tassazione.

#### Soggetti interessati

Possono usufruire dell'agevolazione:

- persone fisiche;
- società semplici, associazioni artistiche e professionali;
- enti non commerciali.

#### Oggetto della rivalutazione

Possono essere oggetto di rivalutazione:

- **terreni** edificabili o a destinazione agricola;
- **partecipazioni non quotate**, cioè che non siano negoziate nei mercati regolamentati (né italiani né esteri).

In entrambi i casi, i beni devono essere posseduti alla data del 1 luglio 2003, ed esclusi dall'esercizio dell'impresa commerciale.

#### Scadenza e adempimenti

Per usufruire dell'agevolazione è necessario adempiere **entro il 30 settembre**:

- a) alla redazione di una perizia di stima riferita alla data del 1 luglio 2003 da parte di un tecnico;
- b) al versamento dell'imposta sostitutiva.

#### Perizia di stima

La perizia giurata di stima deve essere redatta entro il 30 settembre:

- per i **terreni**: da un professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri, Architetti, Geometri, Dottori Agronomi, Agrotecnici, Periti Agrari o Periti Industriali Edili;
- per le **partecipazioni non quotate**: da un profes-

sionista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti, Ragionieri, Periti Commerciali o all'elenco dei Revisori Contabili.

#### Imposta sostitutiva

L'imposta sostitutiva è determinata applicando all'intero valore del bene rivalutato una percentuale pari al:

- **4%** per i terreni e le partecipazioni qualificate;
- **2%** per le partecipazioni non qualificate.

Si considerano qualificate le partecipazioni che rappresentano più del 25% del capitale sociale e che attribuiscono più del 20% dei diritti di voto in assemblea ordinaria.

#### Versamento dell'imposta

Il versamento dell'imposta può essere effettuato in un'unica soluzione entro il 30 settembre 2004, ovvero in tre rate annuali costanti (con scadenza 30.09.2004, 30.09.2005 e 30.09.2006) su cui calcolare gli interessi del 3% annuo.

Il **codice tributo** da utilizzare per la compilazione del modello F24 è:

- **8053** per la rideterminazione del valore delle partecipazioni;
- **8054** per la rideterminazione del valore dei terreni.

#### Perfezionamento della rivalutazione

La rivalutazione viene perfezionata a seguito della redazione della perizia giurata e al pagamento dell'intero importo dell'imposta sostitutiva o, in caso di rateazione, della prima rata.

Per le rate successive alla prima è possibile rimediare al tardivo versamento tramite il ravvedimento operoso, mentre se l'importo versato nella prima rata è inferiore al dovuto la rivalutazione non è perfezionata ed è inutile versare le rate successive.

# FISCO PRATICO

## magazine

### Agosto-Settembre 2004

Informazione tributaria Informazione tributaria Informazione tributaria

#### Scadenze: proroga di ferragosto

##### Proroga di ferragosto

I versamenti di imposte, tributi e contributi da effettuare utilizzando il modello F24 che scadono **tra il 1° e il 20 agosto** possono essere effettuati entro il termine del **20 agosto 2004 senza alcuna maggiorazione**.

Devono invece rispettare le **scadenze originarie**:

- i versamenti delle accise;
- gli adempimenti relativi alla presentazione del

modello Unico presso banca o posta scadenti il 2 agosto;

- la presentazione dell'istanza relativa al credito IVA infrannuale maturato nel 2° trimestre 2004;
- l'invio telematico del modello dei condoni da parte di soci/associati/collaboratori;
- la presentazione della dichiarazione ICI relativa alle variazioni verificatesi nel 2003 per i soggetti diversi da quelli che presentano il modello Unico in via telematica.

#### Adeguamento statuti delle società di capitali

Entro il **30 settembre 2004** le società di capitali costituite prima del 1° gennaio 2004, ossia prima dell'entrata in vigore della riforma del diritto societario, devono procedere ad adeguare i propri statuti alle **nuove norme inderogabili**.

##### I principali adeguamenti obbligatori

Tra le modifiche obbligatorie rientrano in particolare quelle relative a:

- L'oggetto sociale: non deve essere generico, ma individuare in modo più preciso l'attività della società;
- Il recesso: sono state ampliate le ipotesi legali di recesso (disciplina legale) e modificate le regole per la determinazione del valore della quota del socio da liquidare;
- I termini approvazione bilancio: deve essere stabilito in 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio, differibile fino a 180 giorni in presenza di bilancio consolidato o per particolari esigenze legate alla struttura o all'oggetto della società;
- La clausola compromissoria: la nomina degli arbitri deve essere conferita a soggetti estranei alla società, a pena di nullità. Tale regola, in realtà, è già in vigore dallo scorso 1° gennaio 2004.

##### Il vantaggio dell'adeguamento

La delibera di adeguamento degli statuti effettuata entro il 30 settembre 2004 deve essere assunta dall'assemblea straordinaria davanti al notaio con un **quorum**, sia costitutivo che deliberativo, parti-

colarmente **agevolato**, ossia la maggioranza del capitale presente in assemblea, qualunque esso sia.

##### Il mancato adeguamento

La modifica degli statuti entro il 30 settembre 2004 è di fatto un **obbligo solo teorico**, nel senso che il mancato adeguamento, oltre a non produrre l'applicazione di sanzioni nei confronti della società, determina dal 1° ottobre 2004 l'**abrogazione tacita** delle disposizioni statutarie contrastanti con le nuove norme inderogabili e l'**applicazione automatica** di quest'ultime.

##### Ambito applicativo della procedura semplificata

L'agevolazione relativa al **quorum semplificato** può essere sfruttata solo per le deliberazioni **necessarie** all'adeguamento, e quindi:

- per le deliberazioni di mero adattamento alle disposizioni inderogabili (adeguamenti obbligatori);
- per le deliberazioni dirette ad escludere l'applicazione di nuove norme che siano per legge derogabili con apposita clausola statutaria.

Diversamente, devono essere deliberate con le **maggioranze ordinarie** richieste per le modifiche dell'atto costitutivo, tutte quelle deliberazioni con le quali i soci decidono di introdurre clausole statutarie per sfruttare le nuove opportunità offerte dalla legge di riforma: ad esempio, introdurre

# FISCO PRATICO magazine

## Agosto-Settembre 2004

*Informazione tributaria Informazione tributaria Informazione tributaria*

*continua* **Adeguamento statuti delle società di capitali**

nuove ipotesi di recesso, introdurre la deroga alla collegialità dell'assemblea ordinaria, attribuire ad

uno o più soci particolari diritti riguardanti l'amministrazione o la distribuzione di utili.

### La nuova figura dell'imprenditore agricolo

#### Premessa

Con l'entrata in vigore del D.Lgs 29 marzo 2004 n. 99 sono state introdotte importanti novità per il settore dell'agricoltura, la più importante delle quali è la sostituzione a decorrere dal 7 maggio 2004 della figura dell'imprenditore agricolo a titolo principale (IATP) con la figura dell'imprenditore agricolo professionale (IAP).

#### Imprenditore agricolo professionale (IAP)

Per essere considerati imprenditori agricoli professionali sono necessari i seguenti requisiti:

- **possedere le competenze professionali** in campo agrario fissate dal Regolamento CE n. 1257/99;
- dedicare all'attività agricola **almeno il 50%** del proprio tempo di lavoro complessivo;
- ricavare dall'attività agricola **almeno il 50%** del proprio reddito di lavoro.

I soggetti che, oltre a possedere i suddetti requisiti, risultano iscritti alla **gestione previdenziale ed assistenziale**, possono usufruire delle agevolazioni fiscali in tema di imposte indirette e creditizie previste per i coltivatori diretti.

#### Le società agricole

Altra grande novità della riforma è la possibilità fornita alle società agricole di poter usufruire delle medesime agevolazioni fiscali previste per gli imprenditori agricoli individuali.

L'art. 2 del D.Lgs 99/2004 permette infatti anche alle società di persone e di capitali di essere considerate quali imprenditori agricoli professionali, in presenza dei seguenti requisiti:

- a) la ragione/denominazione sociale deve contenere l'indicazione di "**società agricola**";
- b) l'oggetto sociale deve essere costituito dall'**esercizio esclusivo** di attività agricola;
- c) la compagine sociale deve essere costituita:

- **Società di persone**: almeno un socio (accomandatario nel caso di s.a.s.) deve essere imprenditore agricolo professionale.
- **Società di capitali**: almeno un amministratore deve essere imprenditore agricolo professionale.
- **Società cooperative**: almeno 1/5 dei soci deve essere costituito da imprenditori agricoli professionali.

#### Agevolazioni fiscali connesse alla qualifica di imprenditore agricolo professionale

Le principali agevolazioni fiscali connesse con la qualifica di imprenditore agricolo professionale sono:

- 1) In caso di **acquisto di terreni** costituiti da un'estensione sufficiente a garantire un livello di redditività minimo, nulla è dovuto ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale in presenza delle seguenti condizioni:
  - l'acquirente deve essere un imprenditore agricolo professionale;
  - il terreno deve essere coltivato per un periodo minimo di 10 anni;
  - il terreno non può essere frazionato.
 È inoltre prevista la riduzione ad 1/6 del compenso del notaio per la stipula dell'atto di trasferimento.
- 2) I redditi derivanti da **locazione di fabbricati rurali** precedentemente ristrutturati, per il periodo relativo al primo contratto di locazione si considerano compresi nel reddito dominicale ed agrario del terreno su cui insistono.
- 3) Sono **ridotte al 50% le imposte** dovute per atti tra vivi finalizzati all'accorpamento di fondi rustici attraverso la permuta di parcelle o la rettifica di confini.
- 4) In caso di **registrazione di contratti di affitto** di particelle finitime della durata di almeno 5 anni è dovuta l'imposta di registro in misura fissa.