

La rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni

Analisi della disciplina alla luce della prassi e della giurisprudenza

(Nota Tecnica)

Indice:

1. INTRODUZIONE	2
2. REDAZIONE E ASSEVERAZIONE DELLA PERIZIA GIURATA	3
a) Particolarità rivalutazione partecipazioni	3
b) Particolarità rivalutazione terreni	3
3. MOMENTO DI PREDISPOSIZIONE E ASSEVERAZIONE DELLA PERIZIA	4
a) Terreni	4
b) Partecipazioni	5
4. VERSAMENTO IMPOSTA SOSTITUTIVA	5
5. OBBLIGHI DICHIARATIVI	6
6. RIVALUTAZIONE DI TERRENI O PARTECIPAZIONI GIÀ OGGETTO DI RIVALUTAZIONE	6
7. TRASFERIMENTO PER SUCCESSIONE O DONAZIONE DI TERRENI O QUOTE OGGETTO DI RIVALUTAZIONE	7
a) Partecipazioni	7
i. Trasferimento per successione	7
ii. Trasferimento per donazione	7
b) Terreni	8

* * *

Documentazione analizzata:

- L. n. 448 del 28 dicembre 2001;
- D.L. n. 282 del 24 dicembre 2002;
- D.L. n. 70 del 13 maggio 2011;
- L. n. 205 del 27 dicembre 2017;
- Circolare AE n. 12 del 31 gennaio 2002;
- Circolare AE n. 15 del 1° febbraio 2002;
- Circolare AE n. 47 del 5 giugno 2002;
- Circolare AE n. 35 del 4 agosto 2004;
- Circolare AE n. 16 del 22 aprile 2005;
- Circolare AE n. 47 del 24 ottobre 2011;
- Circolare AE n. 1 del 15 febbraio 2013;
- Risoluzione AE n. 111 del 22 ottobre 2010;
- Risoluzione AE n. 91 del 17 ottobre 2014;
- Risoluzione AE n. 40 del 20 aprile 2015;
- Risoluzione AE n. 53 del 27 maggio 2015.

1. Introduzione

Con la Legge di Stabilità 2018¹ è stata riproposta la possibilità di rideterminare il costo di acquisto rilevante ai fini fiscali, alla data del primo gennaio 2018, di terreni e partecipazioni.

Questa opportunità, introdotta per la prima volta a fine 2001², sebbene sia stata riproposta dal legislatore ogni anno, in modo costante dal 2002 ad oggi, non è mai stata inserita in modo stabile nel nostro ordinamento.

Nello specifico, possono beneficiare di questa agevolazione i seguenti beni:

- ✓ **Terreni edificabili e agricoli** posseduti a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi;
- ✓ **Partecipazioni non quotate in mercati regolamentati**, possedute a titolo di proprietà e usufrutto.

Inoltre, affinché si possa usufruire di questa facoltà, è richiesto che i beni summenzionati siano detenuti al di fuori dell'attività d'impresa. Sono di conseguenza interessati dalla disposizione oggetto di analisi: *i)* le persone fisiche, esclusivamente per le operazioni che non rientrano nell'esercizio dell'attività d'impresa; *ii)* le società semplici; *iii)* le associazioni professionali e *iv)* gli enti non commerciali, purché i beni non siano destinati all'esercizio di un'attività commerciale.

Si evidenzia, a questo proposito, che:

- ✓ i terreni e le partecipazioni devono essere possedute alla data del **1° gennaio 2018**;
- ✓ l'**imposta sostitutiva** è pari all'**8%** dell'**intero valore risultante dalla perizia**³. Si mette in luce che, per quanto concerne le partecipazioni, è stato chiarito che si può procedere alla rideterminazione del valore di acquisto anche solo per una parte della partecipazione detenuta⁴.
- ✓ la **redazione** e l'**asseverazione** della **perizia** devono essere effettuate **entro il 30 giugno 2018**;
- ✓ l'**imposta sostitutiva può essere rateizzata fino a un massimo di tre rate** annuali di pari importo, a decorrere dalla data del 30 giugno 2018. Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli **interessi** nella misura del **3% annuo**, da versarsi contestualmente a ciascuna rata.

È utile precisare che l'effetto della rivalutazione è quello di aggiornare il costo fiscalmente rilevante dei beni oggetto di perizia ai soli fini delle plusvalenze sottoposte a tassazione ex art. 67 Tuir (redditi diversi).

Nel caso di partecipazioni sociali, pertanto, l'affrancamento non potrà essere poi utilizzato dal socio nell'eventualità in cui, anziché cedere la partecipazione, receda dal contratto sociale. Questo discende dal

¹ Art. 1, commi 997 e 998, della L. n. 205 del 27 dicembre 2017 che ha modificato l'art. 2, comma 2, del D.L. n. 282 del 24 dicembre 2002 e gli artt. 5 e 7 della L. n. 448 del 28 dicembre 2001.

² Ex artt. 5 e 7 della L. n. 448 del 28 dicembre 2001.

³ L'imposta sostitutiva è attualmente stabilita nella misura dell'8% sia per i terreni sia per tutte le tipologie di partecipazioni. Inizialmente, diversamente, esisteva una distinzione tra partecipazioni qualificate (4%) e non qualificate (2%). L'aliquota è stata successivamente raddoppiata con la Legge di Stabilità 2015 (L. n. 190/2014). Con la Legge di Stabilità 2016 (L. n. 208/2015), invece, l'aliquota rilevante ai fini delle partecipazioni non qualificate è stata adeguata a quella stabilita per le partecipazioni qualificate. Per quanto riguarda i terreni, invece, il legislatore ha sempre previsto la medesima aliquota individuata ai fini della rivalutazione delle partecipazioni qualificate.

Si rammenta che, ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. c), del Tuir, una partecipazione si considera qualificata se rappresenta una percentuale superiore al 20% dei diritti di voto esercitabili in assemblea ordinaria ovvero al 25% del capitale sociale. Conseguentemente, una partecipazione è non qualificata se rappresenta una percentuale pari o inferiore al 20% dei diritti di voto esercitabili in assemblea ordinaria ovvero al 25% del capitale sociale.

⁴ Circolare AE n. 12 del 31 gennaio 2002.

fatto che il reddito derivante dal recesso viene qualificato, alternativamente, o come utile da partecipazione, se riferito ad una società di persone, ovvero come reddito di capitale, se ascrivibile ad una società di capitali⁵.

2. Redazione e asseverazione della perizia giurata

La perizia deve essere predisposta da soggetti appartenenti alle categorie espressamente individuate dal legislatore. Queste categorie professionali, che sono differenti a seconda del bene oggetto di rivalutazione, sono le seguenti:

- ✓ Dottori commercialisti, esperti contabili e revisori legali dei conti per le perizie relative alle partecipazioni⁶;
- ✓ Ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrari e periti industriali edili per le perizie relative ai terreni⁷.

Ai fini dell'asseverazione, invece, la perizia può essere presentata presso un Tribunale, un Giudice di pace o un Notaio. La perizia e i dati dell'estensore della stessa devono poi essere conservati dal contribuente ed esibiti all'Ufficio dell'Amministrazione finanziaria competente in caso di richiesta.

a) Particolarità rivalutazione partecipazioni

In caso di rivalutazione di una partecipazione, si segnalano i seguenti aspetti:

- ✓ La perizia va riferita all'intero patrimonio sociale. Il valore della partecipazione al primo gennaio 2018 va poi individuato in relazione alla frazione di patrimonio netto posseduto.
- ✓ Il costo della perizia, se la perizia è stata predisposta per conto della società, è deducibile in capo alla stessa in cinque periodi di imposta (periodo di competenza e i quattro successivi), in quote costanti. Se, diversamente, la perizia è stata predisposta per conto dei soci, il costo della perizia va a incrementare il costo rivalutato.
- ✓ L'assunzione del valore di perizia in luogo del costo o valore di acquisto non consente il realizzo di minusvalenze utilizzabili in compensazione o riportabili nei periodi d'imposta successivi, in deroga rispetto alla regola generale stabilita dall'art. 68 del Tuir⁸.

b) Particolarità rivalutazione terreni

- ✓ Il costo della perizia, nell'ipotesi di rivalutazione di un terreno, va a incrementare il costo rivalutato. Questo però accade esclusivamente nell'ipotesi in cui il costo della perizia sia stato effettivamente sostenuto e rimasto a carico del contribuente⁹.

⁵ Ex art. 47, comma 7, del Tuir.

⁶ Ex art. 5 della L. n. 448/2001.

⁷ Ex art. 7 della L. n. 448/2001.

⁸ Ex art. 5, comma 6, della L. 448/2001. Sul punto si vedano altresì le Circolari AE n. 47 del 24 ottobre 2011 e la n. 1 del 15 febbraio 2013, con le quali l'Amministrazione finanziaria ha ribadito che, nell'eventualità in cui il valore di perizia risulti superiore al prezzo di cessione, la minusvalenza emergente è irrilevante ai fini fiscali.

⁹ Ex art. 7, comma 5, della L. n. 448/2001.

- ✓ Il valore rivalutato assume rilievo non solo per il calcolo della plusvalenza che, in quanto reddito diverso, concorre alla formazione della base imponibile rilevante ai fini Irpef ma anche per le imposte indirette gravanti sul trasferimento dei terreni (imposta di registro, imposta ipotecaria e catastale)¹⁰.
- ✓ Qualora il venditore intenda discostarsi dal valore attribuito al terreno dalla perizia, ad esempio perché il terreno ha subito un deprezzamento per cause naturali o per effetto dell'adozione di nuovi strumenti urbanistici:
 - Ai fini delle imposte di trasferimento si dovrà fare riferimento alle regole sulla determinazione della base imponibile così come definite dalle singole leggi d'imposta.
 - Per il calcolo della plusvalenza, secondo gli ordinari criteri indicati dall'articolo 68 del Tuir, quale valore iniziale di riferimento dovrà essere assunto il costo o il valore di acquisto del terreno¹¹.
- ✓ In tema di determinazione della plusvalenza, affinché venga riconosciuta rilevanza al minor valore del terreno, rispetto a quello periziato, è necessario che venga redatta e asseverata una nuova perizia di stima¹².

3. Momento di predisposizione e asseverazione della perizia

Ai fini del momento entro il quale deve essere predisposta la perizia bisogna, innanzitutto, distinguere a seconda che si tratti di terreni o di partecipazioni.

a) Terreni

In relazione ai terreni, in adesione all'orientamento consolidato e uniforme espresso dalla giurisprudenza di legittimità¹³, l'Amministrazione finanziaria ha recentemente modificato la propria posizione¹⁴. Difatti, mentre in un primo momento l'Amministrazione finanziaria richiedeva che per poter godere della norma agevolativa la perizia dovesse essere redatta e asseverata in data antecedente alla stipula dell'atto, da poco è stato affermato che la perizia può essere asseverata anche in data successiva all'atto di cessione. Si evidenzia, per completezza, che la perizia deve però essere redatta antecedentemente all'atto, in quanto in quest'ultimo deve essere indicato il valore periziato del bene.

¹⁰ Ex art. 7, comma 6, della L. n. 448/2001. Sul punto si rinvia alla Risoluzione n. 53 del 27 maggio 2015.

¹¹ Cfr. Circolare AE n. 15 del 1° febbraio 2002, posizione ribadita nella successiva Circolare AE n. 1 del 15 febbraio 2013. Sul punto si segnala l'opposto orientamento della giurisprudenza di merito, la quale ha affermato che la cessione di un'area edificabile a un prezzo inferiore a quello di perizia non determina l'inefficacia della rivalutazione e non comporta l'emersione di plusvalenza (CTR Sardegna, sentenza n. 134 del 2015 e CTR Lombardia, sentenza n. 3836 del 2016).

¹² Risoluzione n. 111 del 22 ottobre 2010.

¹³ Cfr. Cass. n. 10561 del 14 maggio 2014; Cass. n. 26714 del 28 novembre 2013; Cass. n. 23660 del 17 ottobre 2013; Cass. n. 11062 del 9 maggio 2013; Cass. n. 22990 del 13 dicembre 2012; Cass. n. 30729 del 30 dicembre 2011.

¹⁴ Risoluzione AE n. 53 del 27 maggio 2015 che superò le differenti indicazioni di prassi che erano state fornite nella Circolare n. 16 del 22 aprile 2005 e successivamente confermate nella Circolare AE n. 47 del 24 ottobre 2011 e nella Circolare AE n. 1 del 15 febbraio 2013.

b) Partecipazioni

Per ciò che concerne le partecipazioni, diversamente, bisogna effettuare un'ulteriore classificazione a seconda della modalità scelta dal contribuente per l'applicazione dell'imposta sostitutiva¹⁵.

Se il contribuente si avvale di un intermediario finanziario abilitato (ex artt. 6 e 7 del D. Lgs. n. 461 del 1997), qualora sia stata esercitata l'opzione per il "risparmio amministrato" rinunciando così al "regime dichiarativo"¹⁶, la normativa prevede espressamente che la perizia debba essere effettuata prima della cessione della relativa partecipazione. In questa circostanza si ritengono applicabili le stesse riflessioni poc'anzi enunciate in tema di rivalutazione dei terreni.

Qualora il contribuente, diversamente, non si avvalga di un intermediario finanziario abilitato ai fini del pagamento dell'imposta sostitutiva, versando l'imposta sui redditi di natura finanziaria in sede di presentazione della dichiarazione dei redditi, la predisposizione della perizia necessaria ai fini della rideterminazione del costo o del valore della partecipazione può essere effettuata anche entro il termine ultimo previsto dalla normativa vigente (30 giugno 2018)¹⁷, pertanto in tempo utile per il pagamento delle imposte derivanti dalla dichiarazione dei redditi.

4. Versamento imposta sostitutiva

L'imposta sostitutiva dovuta va versata tramite il Modello F24 e, più precisamente, il contribuente ha a disposizione due opzioni:

- a) In unica soluzione entro il 30 giugno 2018;
- b) In tre rate annuali di pari importo, a decorrere dal 30 giugno 2018. Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo, da versarsi contestualmente a ciascuna rata.

I termini di versamento, quindi, sono così individuati:

- 1° rata: entro il 30 giugno 2018;
- 2° rata: entro il 30 giugno 2019, compresi gli interessi al 3% calcolati dal 30 giugno 2018;
- 3° rata: entro il 30 giugno 2020, compresi gli interessi al 3% calcolati dal 30 giugno 2018.

Si ricordano, per completezza, i codici tributo che devono essere utilizzati nel momento in cui viene compilato il Modello F24:

- ✓ "8085" per il versamento dell'imposta sostitutiva relativa alle partecipazioni;
- ✓ "8056" per il versamento dell'imposta sostitutiva relativa ai terreni.

¹⁵ Cfr. Circolare AE n. 16 del 22 aprile 2005 e Circolare AE n. 47 del 5 giugno 2002.

¹⁶ E. Mignarri (a cura di), Guida pratica alla tassazione delle attività finanziarie, Bancaria Editrice, 2012, p. 94 ss.

¹⁷ Cfr. Circolare n. 16 del 22 aprile 2005 e Circolare n. 47 del 5 giugno 2002.

5. Obblighi dichiarativi

I dati relativi alla rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni devono essere esposti in sede di dichiarazione dei redditi, nello specifico devono essere compilati i quadri RM (Redditi soggetti a tassazione separata e imposta sostitutiva) e RT (plusvalenze di natura finanziaria).

L'omessa indicazione dei dati della rivalutazione, come chiarito anche dall'Amministrazione finanziaria¹⁸, non pregiudica gli effetti della stessa, i quali rimangono impregiudicati. La rivalutazione, difatti, si perfeziona con il versamento dell'intero importo o, qualora si sia optato per la rateazione, con il pagamento della prima rata dell'imposta sostitutiva.

Il contribuente che non dovesse rispettare gli obblighi dichiarativi verrà sanzionato con una sanzione amministrativa da 250 euro a 2.000 euro¹⁹.

6. Rivalutazione di terreni o partecipazioni già oggetto di rivalutazione

Si evidenzia che è possibile effettuare una nuova rivalutazione sia per i terreni sia per le partecipazioni che sono già state oggetto di una precedente rivalutazione.

In siffatta ipotesi, in primo luogo, dovrà essere predisposta una nuova perizia di stima asseverata entro il 30 giugno 2018.

Successivamente, inoltre, dovrà essere calcolata l'imposta sostitutiva sul nuovo valore al primo gennaio 2018.

Al contribuente, in questa circostanza, si presentano due possibilità al fine di evitare che si crei una situazione di doppia imposizione²⁰. Il soggetto passivo d'imposta, difatti, può detrarre l'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione.

In alternativa, può versare interamente la nuova imposta sostitutiva e chiedere il rimborso di quanto pagato in sede di prima rivalutazione.

In tema di rimborso si rendono necessarie un paio di precisazioni.

Va chiarito, innanzitutto, che l'importo chiesto a rimborso non può eccedere quanto dovuto a titolo di imposta sostitutiva per la nuova rivalutazione²¹.

Si segnala altresì che, visto il recente incremento delle percentuali individuate dal legislatore ai fini del calcolo dell'imposta sostitutiva, anche in caso di rivalutazione "al ribasso" potrebbe essere necessario procedere al versamento di un ulteriore importo rispetto a quanto versato nella precedente rivalutazione²².

¹⁸ Cfr. Circolare AE n. 35 del 4 agosto 2004.

¹⁹ Ex art. 8, comma 1, del D. Lgs. n. 471/1997.

²⁰ Ex art. 7, comma 2, lett. ee) e ff), del D.L. n. 70/2011.

²¹ Cfr. Circolare AE n. 47 del 5 giugno 2002.

²² La possibilità di effettuare una rivalutazione "al ribasso" è stata confermata dall'Amministrazione finanziaria con la Risoluzione n. 111 del 22 ottobre 2010.

In secondo luogo, inoltre, è opportuno specificare che il termine di decadenza per la richiesta di rimborso, pari a 48 mesi²³, decorre dalla data del versamento dell'intera imposta sostitutiva o della prima rata relativa all'ultima rideterminazione effettuata.

7. Trasferimento per successione o donazione di terreni o quote oggetto di rivalutazione

a) Partecipazioni

Il trasferimento di partecipazioni oggetto di rivalutazione genera alcuni effetti peculiari a seconda che queste ultime vengano trasmesse per successione o donazione.

Tali particolarità meritano di essere evidenziate con attenzione.

i. Trasferimento per successione

Nel caso di trasferimento per successione di partecipazioni oggetto di rivalutazione, in primo luogo, bisogna tenere presente che la partecipazione viene valorizzata in capo all'erede con le stesse modalità previste ai fini dell'imposta di successione²⁴.

L'art. 16 del D. Lgs. n. 346/1990, a questo proposito, stabilisce che il valore della partecipazione va determinato considerando il valore del patrimonio netto contabile derivante dall'ultimo bilancio pubblicato oppure, in caso di assenza di tale obbligo, dall'inventario redatto (es. società di persone).

Si tratta, pertanto, di un dato assolutamente estraneo al valore di carico della partecipazione in capo al *de cuius*. Da ciò ne consegue la totale irrilevanza, nei confronti dell'erede, delle eventuali rivalutazioni effettuate in precedenza dal *de cuius*.

ii. Trasferimento per donazione

Nell'eventualità di trasferimento di partecipazioni per donazione, diversamente, il legislatore ha previsto una continuità ai fini fiscali tra il valore che la quota sociale aveva in capo al donante e quello che viene riconosciuto al soggetto donatario²⁵.

In siffatta ipotesi, di conseguenza, una eventuale rivalutazione eseguita dal donante prima di trasferire la partecipazione viene riconosciuta in capo al donatario.

Si deve però precisare che, in caso di successiva rivalutazione da parte del donatario, si presentano alcune criticità che sono strettamente correlate all'interpretazione che è stata fornita dall'Amministrazione finanziaria²⁶.

²³ Ex art. 38 del D.P.R. 602/1973.

²⁴ Ex Art. 68, comma 6, del Tuir.

²⁵ Ex Art. 68, comma 6, del Tuir.

²⁶ Cfr. Risoluzione AE n. 91 del 17 ottobre 2014 e Risoluzione AE n. 40 del 20 aprile 2015.

Difatti, come si è visto, una seconda rivalutazione effettuata dal medesimo soggetto permette di versare esclusivamente la maggiore imposta sostitutiva dovuta, scomputando quindi quanto già versato in precedenza. Nell'eventualità in cui i due soggetti non coincidano, come nel caso di donante e donatario, l'imposta precedentemente versata, diversamente, non può essere detratta ai fini della determinazione della nuova imposta sostitutiva da versare. Secondo la ricostruzione dell'Amministrazione finanziaria, difatti, l'imposta sostitutiva presenta un carattere prettamente personale e, per questa ragione, può produrre effetti solamente per il soggetto che l'ha versata.

Si mette in risalto, infine, che tale interpretazione è stata criticata²⁷ in quanto l'Amministrazione finanziaria, nel suo ragionamento, sembra dimenticare che ai fini dell'imposizione diretta, sulla scorta della continuità fiscalità stabilita tra donante e donatario, si ottiene il risultato che essi vengano a identificarsi andando a costituire un unico soggetto passivo d'imposta.

b) Terreni

Si evidenzia, in relazione ai terreni, che il costo fiscalmente riconosciuto ai fini della determinazione della plusvalenza è quello risultante, in caso di successione ereditaria, dalla dichiarazione di successione e, nell'eventualità di un atto di liberalità, dall'atto di donazione²⁸.

Dal momento che, con riferimento ai terreni, ai fini della imposta sulle successioni e donazioni rileva sempre il valore di mercato²⁹, ovverosia un valore totalmente estraneo rispetto al valore fiscalmente rilevante in capo al dante causa, ne deriva la totale irrilevanza per l'avente causa di eventuali rivalutazioni poste in essere precedentemente³⁰.

²⁷ P. Meneghetti, *Quote ereditate, il valore si basa sul bilancio*, in *Il Sole 24 Ore* del 26 gennaio 2018.

²⁸ Ex art. 68, comma 2, del Tuir.

²⁹ Si veda l'art. 13 del D. Lgs. n. 346/1990 in relazione all'imposta sulle successioni e l'art. 56, comma 4, del D. Lgs. n. 346/1990 con riferimento all'imposta sulle donazioni.

³⁰ Si evidenzia che l'utilizzo di differenti criteri per determinare il valore fiscalmente a carico in capo al dante causa e all'avente causa non esclude che i due valori possano coincidere. Questo, difatti, si avvererà nel momento in cui il valore periziato dovesse combaciare con il valore di mercato alla data di successione / donazione.