

ZAMBON Dott. Rag. GIUSEPPE
Consigliere Nazionale
Coordinatore della Commissione Nazionale per la fiscalità
ISTITUTO NAZIONALE TRIBUTARISTI



**RIVALUTAZIONE DI PARTECIPAZIONI SOCIALI NON
NEGOZiate E TERRENI EDIFICABILI E A DESTINAZIONE
AGRICOLA (D.L. n. 70/2011)**



"Condividere la conoscenza è un modo per raggiungere l'immortalità"
(Tensin Gyatso – 14° Dalai Lama, Premio Nobel per la Pace)

ZAMBON Dott. Rag. GIUSEPPE
Consigliere Nazionale
Coordinatore della Commissione Nazionale per la fiscalità
ISTITUTO NAZIONALE TRIBUTARISTI

INDICE DELLA DISPENSA

<u>REGOLE COMUNI AD ENTRAMBE LE RIVALUTAZIONI</u>	p. 3
➤ Oggetto, soggetti e termini della rivalutazione	p. 3
➤ Soggetti abilitati a redigere la perizia	p. 6
➤ Rivalutazioni precedenti: scomputo, rimborso e contenzioso in corso di versamenti già eseguiti	p. 7
➤ La rivalutazione e la dichiarazione dei redditi	p. 10
<u>RIVALUTAZIONE DI PARTECIPAZIONI SOCIETARIE NON QUOTATE</u>	p. 11
<u>RIVALUTAZIONE DI TERRENI EDIFICABILI E A DESTINAZIONE AGRICOLA</u>	p. 15
<u>TABELLE:</u>	
➤ Successioni delle leggi nel tempo	p. 19
➤ Principali documenti di prassi suddivisi per argomento affrontato	p. 20
➤ Tabella per il calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà	p. 21

La dispensa ha finalità meramente informativa e, in nessun caso, potrà essere considerata consulenza, pertanto le considerazioni svolte nel documento non possono ritenersi supporto sufficiente per l'adozione di scelte e decisioni.

**RIVALUTAZIONE DI PARTECIPAZIONI SOCIALI NON
NEGOZiate E TERRENI EDIFICABILI E A DESTINAZIONE
AGRICOLA (D.L. n. 70/2011)**

REGOLE COMUNI AD ENTRAMBE LE RIVALUTAZIONI

Con questa dispensa non si intendono affrontare tutte le problematiche connesse alla rivalutazione, di cui il Decreto Legge n. 70 del 13 maggio 2011 convertito con modificazioni dalla Legge 12 luglio 2011 n. 106 ha riaperto i termini, in quanto innumerevoli e disperse in decine di documenti di prassi, ma soltanto delinearne le linee principali riportando, e talvolta analizzando, alcune problematiche di carattere più generale. Chi fosse interessato alla risoluzione di casi particolari e già analizzati dall'Agenzia Entrate può consultare la principale prassi ufficiale elencata negli allegati al presente lavoro.

Oggetto, soggetti e termini della rivalutazione

Il cosiddetto Decreto Sviluppo 2011 (D.L. 70 del 13.05.2011) con l'art. 7, comma 2, lettere da dd) a gg), riapre i termini al **30.06.2012**¹, per permettere la rivalutazione di **partecipazioni**, non negoziate in mercati regolamentati, e **terreni**, sia edificabili sia a destinazione agricola, con il versamento di un'imposta sostitutiva, se in **possesso dei predetti beni al 01.07.2011**.

Più precisamente l'imposta sostitutiva dovrà essere applicata:

- a) al valore delle partecipazioni **qualificate**² (*senza tenere conto delle cessioni degli ultimi 12 mesi – Circ. 12/E del 2002*) nella misura del **4%**;
- b) al valore delle partecipazioni **non qualificate**² (*senza tenere conto delle cessioni degli ultimi 12 mesi – Circ. 12/E del 2002*) nella misura del **2%**;
- c) ai **terreni** edificabili e a destinazione agricola nella misura del **4%**

Entro lo stesso termine del 30.06.2012 deve essere **redatta e giurata la perizia ed effettuato il pagamento** che può avvenire in unica soluzione ovvero in **tre rate annuali di pari importo**, maggiorate degli interessi del 3%, da effettuarsi rispettivamente entro il 30.06.2012, il 30.06.2013 (*in quanto festivo il 01.07.2013*) e il 30.06.2014.

La perizia e i dati identificativi dell'estensore della stessa devono essere **conservati dal contribuente** ed esibiti o trasmessi, su richiesta, all'Amministrazione finanziaria.

¹ Cadendo in giornata di sabato, ogni riferimento, in questa dispensa, alla data del 30.06.2012 deve considerarsi come se fosse riferito al **02.07.2012**

² Le partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati risultano qualificate secondo l'art. 67, c. 1, lett. c, del TUIR quando rappresentano una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria superiore al 20% ovvero una partecipazione al capitale od al patrimonio superiore al 25%.

I due limiti sono alternativi ed è sufficiente il superamento di uno solo di essi.

ZAMBON Dott. Rag. GIUSEPPE
Consigliere Nazionale
Coordinatore della Commissione Nazionale per la fiscalità
ISTITUTO NAZIONALE TRIBUTARISTI

L'assenza, a tutt'oggi, dell'introduzione da parte dell'Agenzia Entrate di nuovi codici tributo, permette senz'altro ai contribuenti di utilizzare di quelli già impiegati per le rivalutazioni dei beni posseduti al 01.01.2008 e al 01.01.2010 (*codici tributo 8055 per le partecipazioni e 8056 per i terreni*) indicando, questa volta, quale anno di riferimento nel modello F24 il 2011 (*anno di possesso dei beni*).³

La volontà di effettuare una rivalutazione di quote societarie o di terreni nasce dalla convenienza economica che si presume possa esserci nell'anticipazione dell'imposta sostitutiva a fronte del futuro risparmio fiscale che si otterrà in sede di cessione del bene.

Questa norma si è succeduta nel tempo in seguito a continue proroghe e riaperture di termini, a partire dalla Finanziaria del 2002 (*vedi allegato "Successioni delle leggi nel tempo"*).

Trattandosi anche questa volta di una riapertura dei termini (*e non di una proroga o di una nuova legge di rivalutazione*), restano valide, in quanto compatibili, le istruzioni ministeriali già emanate precedentemente dall'Agenzia delle Entrate, soprattutto le più recenti.

La circolare n. 35/E 2004, ad esempio, aveva precisato che il **versamento** dell'intera imposta sostitutiva (*ovvero della prima rata*) **oltre il termine previsto** dalla norma, **non consente** l'utilizzo del valore rideterminato ai fini del calcolo della plusvalenza realizzata (*in tal caso, rimane esperibile solo il diritto al rimborso nei 48 mesi dal versamento dell'imposta sostitutiva versata*).⁴ Diversamente, qualora "...il contribuente abbia effettuato il versamento della prima rata nei termini di legge ed abbia omissis di effettuare i successivi versamenti", questi potranno essere oggetto di eventuale **ravvedimento operoso** da parte del contribuente, ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. n. 472/1997 o, in assenza di questo, essere iscritti a ruolo.⁴

L'utilizzo del nuovo valore ai fini della determinazione delle plusvalenze realizzate è, quindi, **subordinato al giuramento della perizia e al pagamento dell'imposta sostitutiva** o, in caso di pagamento rateale, al versamento della prima rata, **entro i termini prescritti**, e **l'esercizio della facoltà** di avvalersi delle disposizioni sulle rivalutazioni, una volta effettuato il versamento anche di una sola rata, **è irrevocabile**.

Da ciò deriva che, nel caso il contribuente in sede di determinazione delle plusvalenze per cessione di partecipazioni o terreni rivalutati, **non tenesse conto del valore rideterminato**, l'imposta sostitutiva versata non sarebbe ripetibile e sarebbero in ogni caso dovute anche le rate mancanti non ancora scadute.⁴

³ Sul punto, si segnala che l'impiego dei suddetti codici, istituiti con Risoluzione n. 75/E del 25.05.2006 in occasione della rivalutazione delle partecipazioni possedute al 01.01.2005, aveva già formato oggetto di una espressa conferma dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento alla precedente rivalutazione, riguardante le quote sociali detenuta al 01.01.2008 con la R.M. 10.4.2008, n. 144/E, che ne ha modificato la descrizione togliendo il riferimento legislativo alla norma di riapertura dei termini e rendendoli quindi utilizzabili anche per il futuro.

⁴ Confermato esplicitamente anche dalla Circolare 47/E del 24 ottobre 2011

ZAMBON Dott. Rag. GIUSEPPE
Consigliere Nazionale
Coordinatore della Commissione Nazionale per la fiscalità
ISTITUTO NAZIONALE TRIBUTARISTI

Le ultime due riaperture dei termini, quella del 2008 e quella del 2010, permettevano la sola rivalutazione in corso d'anno, in quanto il possesso era richiesto al primo gennaio del medesimo anno della scadenza prevista per la perizia e per il versamento, mentre la riapertura dei termini del 2011, come le precedenti rivalutazioni ante 2008 (*a partire da quella relativa ai beni posseduti al 01/07/2003*), prevede che il termine per la perizia e la scadenza ultima del versamento, e quindi il perfezionamento della rivalutazione, si verifichino nell'anno successivo a quello previsto per il possesso, che è fissato al 01.07.2011, con ciò consentendo comunque di rivalutare anche nel 2011.

La rivalutazione del 2011/2012, **a differenza delle precedenti**, non riguarda più **esclusivamente le persone fisiche** per le operazioni estranee all'esercizio d'impresa, **le società semplici e gli enti non commerciali** per le operazioni realizzate al di fuori dell'attività commerciale eventualmente esercitata e **i soggetti non residenti** per le sole plusvalenze che sono imponibili in Italia⁵, in quanto la nuova riapertura dei termini ha ampliato (*con la lettera dd-bis del c. 2, dell'art. 7 del decreto*) la categoria dei soggetti che possono fruire della rivalutazione, includendovi le **società di capitali⁶ i cui beni⁷, già oggetto di misure cautelari**, all'esito del procedimento giudiziario siano tornati nella piena titolarità delle società stesse. Viene superata, quindi, la regola fino ad ora vigente che la facoltà di rivalutare fosse riservata a quei soggetti idonei a generare le plusvalenze imponibili di cui all'art. 67, comma 1, lettere a), b), c) e c-bis) del TUIR, a prescindere dal regime di tassazione.

Si tratta di un'estensione decisamente "anomala", di cui non si comprende la ratio, anche perché la facoltà di rivalutare, che dal 2002 è sempre stata inibita al mondo del reddito d'impresa, limitandola ai redditi diversi (art. 67 TUIR), viene ora concessa a soggetti economici esercenti attività d'impresa, anche se limitatamente alle sole società di capitali i cui beni siano stati oggetto di misure cautelari che ne abbiano riacquisito la piena titolarità. Sarebbe interessante conoscere, dopo la scadenza del 30.06.2012, chi ne avrà usufruito per comprendere se si tratta, come prevedibile, di una norma "ad personam" e chi ne sia il principale beneficiario!!

E' possibile anche rivalutare il solo **usufrutto** da parte dell'usufruttuario oppure il corrispondente diritto di **nuda proprietà**, da parte del proprietario, trattandosi di rivalutazioni tra di loro assolutamente autonome.

Se l'usufrutto, indipendentemente dal fatto che sia stato o meno rivalutato, si estingue dopo la rivalutazione della nuda proprietà, il costo del bene da considerare per l'eventuale plusvalenza è quello pari al valore periziato della sola nuda proprietà (*Circolari n. 81/E del 2002 - 27/E del 2000 - 6/E del 2006 e 12/E del 2010*).

La conseguenza è che **l'estinzione dell'usufrutto**, espandendo il diritto di proprietà, **rende irrilevante, in capo al neo accresciuto pieno proprietario, la rivalutazione effettuata dall'usufruttuario** e che, con il passare del tempo, l'usufruttuario avrà rivalutato in eccedenza per ché il valore diminuisce, mentre il nudo proprietario si ritroverà inevitabilmente un valore rivalutato insufficiente.

⁵ Non possono procedere alla rivalutazione i soggetti non residenti per i quali le plusvalenze non sono imponibili in Italia per effetto delle previsioni contenute nelle **convenzioni contro le doppie imposizioni** (*circolare n. 12/E del 31 gennaio 2002 e circolare n. 81/E del 6 novembre 2002*)

⁶ Società di capitali residenti nel territorio dello Stato o non residenti che vi esercitano l'attività mediante stabili organizzazioni (*circolare n. 47/E del 24 ottobre 2011*)

⁷ In particolare i beni devono essere posseduti alla data del 01 luglio 2011 e risultare dal bilancio relativo all'esercizio in corso alla medesima data; il maggior valore è fiscalmente riconosciuto ai fini del TUIR a partire dall'esercizio in cui si versa l'intera imposta sostitutiva o la prima rata di essa (*circolare n. 47/E del 24 ottobre 2011*)

ZAMBON Dott. Rag. GIUSEPPE
Consigliere Nazionale
Coordinatore della Commissione Nazionale per la fiscalità
ISTITUTO NAZIONALE TRIBUTARISTI

Il valore dell'usufrutto e della nuda proprietà, infatti, si determinano applicando i coefficienti stabiliti con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze⁸ (*vedi tabella in ultima pagina*), e sono legati al valore del tasso legale e all'età dell'usufruttario che, nel caso specifico, deve essere riferita al 01.07.2011.

In chiusura di questa dispensa si apprende che sulla G.U. n. 291 del 15.12.2011 è stato pubblicato il Decreto del Ministro dell'Economia del 12.12.2011, con il quale viene modificato il tasso legale nella misura del 2,5% con decorrenza 01.01.2012. La relativa modifica dei coefficienti per la determinazione dell'usufrutto non inciderà, comunque, sulla rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni non quotate di cui si è trattato in questa dispensa.

Soggetti abilitati a redigere la perizia

I soggetti abilitati a predisporre e ad asseverare la perizia prestando giuramento (*presso la cancelleria del Tribunale, i giudici di pace o i notai*) ai sensi dell'articolo 64 C.P.C. (*concernente le norme sulla responsabilità del consulente tecnico nominato dal giudice*) sono:

- 1. con riferimento alle partecipazioni sociali**, i soggetti iscritti nell'Albo Unico dei dottori commercialisti e degli esperti contabili (sezioni A e B) e gli iscritti nell'elenco dei revisori legali dei conti;
- 2. con riferimento ai terreni**, i soggetti iscritti negli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili.

E' inoltre pacifica e ormai consolidata l'**estensione** (*operata con la Finanziaria 2005*) **della possibilità di far predisporre e asseverare la perizia**, sia per le partecipazioni che per i terreni, **anche da parte dei periti regolarmente iscritti alle Camere di commercio, industria, artigianato, agricoltura** ai sensi del T.U. di cui al Regio Decreto 20 settembre 1934, n. 2011. (*Circolare 47/E del 24.10.2011*)

I periti iscritti alle Camere di commercio, pertanto, "*stranamente*" costituiscono **l'unica categoria legittimata a eseguire e asseverare perizie, sia rispetto alle partecipazioni in società non quotate sia rispetto ai terreni** che si intendono sottoporre a rivalutazione⁹.

⁸ Da ultimo con il D.M. 7 dicembre 2010, in seguito all'aumento del saggio legale dall'1% all'1,5% con decorrenza 01.01.2011

⁹ La possibilità è stata ora riconfermata dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare 47/E del 24.10.2011, ma già lo era stata sia in relazione alla rivalutazione del 2005 (*Circ. 16/E del 2005*) sia a commento della successiva proroga della rivalutazione operata dalla Finanziaria 2006 (*Circ. 06/E del 2006*), mentre in relazione all'ultima rivalutazione del 2008, ne fa menzione unicamente la **DRE della Lombardia** in risposta ad una istanza di interpello con la Nota protocollo n. 904-38798/2008 del 23.06.2008. Rimane la perplessità da sempre esistente che nasce soprattutto dal riferimento generico della norma ai periti regolarmente iscritti alle CCIAA, senza distinzione della loro specializzazione e dello specifico ruolo a cui sono iscritti, per cui chiunque (*anche un interprete, o un perito calligrafo*) sarebbero abilitati ad asseverare la perizia, sia quella contabile per le partecipazioni sia quella urbanistica per i terreni.

ZAMBON Dott. Rag. GIUSEPPE
Consigliere Nazionale
Coordinatore della Commissione Nazionale per la fiscalità
ISTITUTO NAZIONALE TRIBUTARISTI

Rivalutazioni precedenti: scomputo, rimborso e contenzioso in corso di versamenti già eseguiti

Inoltre, anche questa volta (*come già avvenuto con le circolari 27/E/2003, 35/E/2004, 16/E/2005, 10/E/2006 e nella risoluzione 236/E/2008*) l'Agenzia delle Entrate afferma (*correttamente*) che la rivalutazione disposta dal Decreto Sviluppo del 2011 **non consiste in una proroga, ma in una riapertura dei termini**¹⁰, e quindi coloro che hanno già usufruito delle precedenti agevolazioni ne potranno usufruire di nuovo, provvedendo a far redigere una **nuova perizia giurata di stima** sui medesimi beni già rivalutati, versando l'imposta sostitutiva **relativa all'intero nuovo valore rideterminato**, ma, differentemente dal passato, potranno, per la prima volta, scomputare le somme versate per le precedenti rivalutazioni ovvero ottenerne il rimborso anche oltre i 48 mesi dall'iniziale versamento.

Fino alla riapertura dei termini effettuata con la Finanziaria del 2010 compresa, l'imposta sostitutiva versata a fronte delle precedenti rivalutazioni poteva essere esclusivamente chiesta a rimborso, inoltrando regolare istanza nel termine di 48 mesi dal versamento, ai sensi dell'articolo 38 del DPR n. 602 del 29/09/1973 (*Circolare n. 27/E del 09/05/2003*). In caso di rateazione dell'imposta sostitutiva per precedenti rivalutazioni dello stesso cespite (*partecipazione o terreno*) nuovamente rivalutato, era concesso unicamente di interrompere il versamento delle somme relative alla rateazione non ancora venute a scadenza (*Circolare n. 16/E del 22/04/2005*).

Nel 2010, ad esempio, rivalutando il medesimo cespite già rivalutato nel 2008, si poteva solo evitare di versare la terza rata relativa alla precedente rivalutazione 2008 che scadeva il 31.10.2010, ma non compensare quanto già versato. Si riproponeva inoltre il problema, già verificatosi con la riapertura termini del 2008, del rimborso di versamenti eseguiti in precedenti rivalutazioni da più di 48 mesi e non più ripetibili ai sensi dell'art. 38 del DPR 602/73. (*All'epoca risultavano, ad esempio, scaduti gli importi versati per le rivalutazioni del 2002, 2003, 2004 e l'unica/prima rata del 2005; la seconda rata del 2005 e l'unica/prima rata del 2006, scadenti entrambe il 30.06.2006 si potevano chiedere a rimborso solo se la nuova rivalutazione veniva perfezionata tra il 01.01.2010 e il 30.06.2010, ma, comunque, entro gli effettivi 48 mesi dal versamento, senza attendere la scadenza ultima del 31.10.2010*).

Non vi erano, invece, termini immediati di scadenza per le richieste di rimborso delle rate successive (*terza rata 2005 e seconda e terza rata 2006*), oltre a tutte quelle relative alla rivalutazione 2008 di cui era ancora pendente il termine ultimo per il pagamento.

L'Agenzia ha sempre reiterato quanto sostenuto inizialmente con la circolare 27/E del 2003 anche commentando le successive rivalutazioni (*quando ormai il termine di 48 mesi riferito alla prima rivalutazione del 2002 era spirato*) negando il rimborso.

Più di recente l'Agenzia delle Entrate aveva ribadito la sua interpretazione restrittiva con la Risoluzione n. 236 del 10/06/2008.

La presa di posizione dell'Agenzia non è mai stata, secondo me, condivisibile e dello stesso parere era anche la giurisprudenza di merito, ancorché con motivazioni fra di loro differenti. (Vedi CTR Emilia Romagna, sez. staccata di Modena, sez. VII, sentenza n. 71 del 14.04.2009 e CTP di Treviso, sez. VII, sentenza n. 62 del 03.06.2009).

L'agenzia, con questa interpretazione, sembrava anche andare oltre i suoi compiti interpretativi, per cui una sua ulteriore conferma sarebbe stata senz'altro da censurare, anche alla luce della sentenza (23031/2007¹¹) delle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione, relativamente alla non rilevanza esterna della prassi amministrativa.

¹⁰ Vedi tabella dei documenti di prassi allegata.

¹¹ Con la sentenza 23031/2007, la Suprema Corte di Cassazione a Sezioni Unite Civili afferma il seguente principio di diritto: «**La circolare con la quale l'Agenzia delle Entrate interpreta una norma tributaria, anche qualora contenga una direttiva agli uffici gerarchicamente subordinati perché vi si uniformino, esprime esclusivamente un parere dell'amministrazione non vincolante per il contribuente**, e non è, quindi, impugnabile né innanzi al giudice amministrativo, non essendo un atto generale di imposizione, né innanzi al giudice tributario, **non essendo atto di esercizio di potestà impositiva**».

ZAMBON Dott. Rag. GIUSEPPE
Consigliere Nazionale
Coordinatore della Commissione Nazionale per la fiscalità
ISTITUTO NAZIONALE TRIBUTARISTI

Nel Decreto Sviluppo 2011 di cui ci occupiamo, che ha riaperto i termini per le rivalutazioni, mediante l'introduzione nel comma 2 dell'art. 7 delle lettere ee), ff) e gg) vengono, per la prima volta, **disciplinati legislativamente** sia la compensazione, che il rimborso, che il contenzioso in corso, dei versamenti eseguiti in relazione a rivalutazioni già eseguite precedentemente sul medesimo bene, rendendo ciò possibile **anche nel caso in cui la seconda perizia giurata di stima riporti un valore inferiore a quello risultante dalla perizia precedente**. Ciò può portare, quindi, a nuove rivalutazioni su beni già precedentemente rivalutati, senza dover versare alcunché.

Come spiegato, infatti, nella Circolare 47/E del 24.10.2011, dal versamento dell'imposta sostitutiva dovuta, calcolata sul nuovo valore di perizia, può essere scomputata l'imposta già versata in occasione di precedenti procedure di rideterminazione effettuate con riferimento ai medesimi beni. Pertanto, se si ridetermina il valore di un bene la cui precedente rivalutazione era stata effettuata, ad esempio, nel 2010, e per la quale sono state versate le prime due rate (31.10.2010 e 31.10.2011) oltre a non dover versare la terza rata (31.10.2012) come già previsto precedentemente, viene concesso che dall'importo calcolato si possano detrarre subito le due rate già versate e, conseguentemente, **soltanto l'importo residuo dovrà essere versato ed eventualmente rateizzato** a fronte della nuova rivalutazione effettuata nel 2011.

Dall'importo del versamento per la rivalutazione del 2011, potranno essere scomputati tutti i versamenti già eseguiti per rivalutazioni eseguite precedentemente sul medesimo bene in qualunque periodo effettuate (*anche quelle riferite al 01/2002, 01/2003, 07/2003, 01/2005 e 01/2008*) **purché per le stesse non sia già stata presentata l'istanza di rimborso**.

Un bene rivalutato più volte ovvero un bene la cui attuale valutazione sia inferiore ad una valutazione precedente, quindi, potrà portare a non dover versare nulla, ma non permetterà, comunque, il rimborso delle eccedenze già versate rispetto al nuovo valore rideterminato nel 2011, in quanto è previsto che **il rimborso (e quindi anche la compensazione) non può comunque essere superiore all'importo dovuto in base all'ultima rideterminazione del valore effettuata**.

L'Agenzia delle Entrate, inoltre, rimette in termini per la compensazione anche la rivalutazione al 01.01.2010 e rateizzata. Sarà infatti possibile detrarre dalla rate residue ancora non versate della rivalutazione effettuata nel 2010, l'importo di precedenti rivalutazioni del medesimo bene, se già non chieste a rimborso.
--

Qualora il contribuente abbia già precedentemente rideterminato il valore del bene posseduto e, in sede del nuovo versamento, **non effettui lo scomputo di quanto già versato** (*ad esempio per incapienza della terza rata della rivalutazione 2010, o in caso di errore in eccesso nel versamento della precedente rivalutazione, o ancora per superamento del termine di 48 mesi rispetto alla precedente rivalutazione*) potrà chiedere a rimborso i versamenti già effettuati per le precedenti rivalutazioni e non compensati, utilizzando **quale termine iniziale per il calcolo dei 48 mesi** legislativamente previsti per l'istanza di rimborso, **la data in cui si verifica la duplicazione** (*data di versamento dell'intera imposta, o della prima rata, della rivalutazione successiva*) anziché quella del versamento originario.

ZAMBON Dott. Rag. GIUSEPPE
Consigliere Nazionale
Coordinatore della Commissione Nazionale per la fiscalità
ISTITUTO NAZIONALE TRIBUTARISTI

La medesima regola si applica anche per le seconde o terze rivalutazioni effettuate antecedentemente a quella del 2010 e del 2011, e, più genericamente per tutti i versamenti eseguiti entro il 14 maggio 2011¹²; per tali somme la richiesta di rimborso può essere presentata **entro 48 mesi dal pagamento dell'imposta o della prima rata relativamente all'ultima rivalutazione eseguita**. Qualora i 48 mesi siano già scaduti alla data del 14.05.2011 (*si pensi ad una seconda rideterminazione di valore eseguita nel 2005 di un bene già rivalutato nel 2003*) si riaprono i termini per un anno e viene consentita la presentazione dell'istanza **entro 12 mesi dal 14.05.2011**.

Qualora, infine, l'istanza di rimborso sia già stata presentata e lo stesso sia stato negato, ma **non sia stato attivato il contenzioso nei termini**, si possono verificare due ipotesi:

1. il rigetto dell'istanza è avvenuto con provvedimento espresso comunicato al contribuente (*diniego divenuto definitivo per mancata impugnazione nei 60 gg.*);
2. il rigetto dell'istanza è avvenuto con provvedimento tacito (*silenzio-rifiuto per decorrenza dei 90 giorni dalla presentazione dell'istanza, ancora impugnabile per assenza di un termine*).

Nel primo caso secondo l'Agenzia delle Entrate, la definitività del provvedimento non esclude l'autotutela dell'Ufficio che può quindi essere invocata dal contribuente che, in ogni caso, può usufruire della riapertura dei termini e presentare una nuova richiesta nel rispetto dei nuovi termini previsti dal D.L. 70/2011.

Nel secondo caso il contribuente potrà sollecitare l'Agenzia Entrate ad eseguire il rimborso alla luce delle nuove disposizioni.

La disposizione concernente i nuovi termini per la presentazione delle istanze di rimborso relative all'imposta sostitutiva versata in occasione di precedenti rivalutazioni si applica, inoltre, ai **giudizi in corso attivati regolarmente avverso il diniego di rimborso**.

Anche se la pratica di diniego del rimborso è già in contenzioso, quindi, si può far valere il nuovo termine di 48 mesi decorrente dal versamento (*dell'intero importo o della prima rata annuale*) relativo all'ultima rideterminazione effettuata. Nello specifico si possono presentare i seguenti casi analizzati dall'Agenzia Entrate nelle Circolari 47/E del 24.10.2011:

1. Se l'istanza di cui al ricorso pendente risulta comunque presentata nei nuovi termini di cui sopra, previsti dal D.L. n. 70/2011, spetterà direttamente all'Ufficio l'incombenza di chiedere la **cessazione della materia del contendere**, con le modalità di rito, tenendo conto dello stato e grado del giudizio, sempre che non siano sostenibili altre questioni per mantenere in vita il contenzioso.
2. Se alla data del 14.05.2011 i nuovi termini di cui sopra, previsti dal D.L. n. 70/2011, risultassero già scaduti, il contribuente può chiedere il rimborso con una **istanza da presentare entro il 14 maggio 2012** (*dodici mesi dall'entrata in vigore del decreto*).

¹² Data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 70 del 13 maggio 2011

ZAMBON Dott. Rag. GIUSEPPE
Consigliere Nazionale
Coordinatore della Commissione Nazionale per la fiscalità
ISTITUTO NAZIONALE TRIBUTARISTI

3. Se il contenzioso pendente riguarda un'istanza di rimborso che risulta intempestiva anche alla luce dei nuovi termini di cui sopra, previsti dal D.L. n. 70/2011, l'Ufficio procederà alla richiesta di **cessazione della materia del contendere** solo dopo aver verificato **l'esistenza di una nuova istanza** presentata entro dodici mesi decorrenti dal 14 maggio 2011 e sempre che non siano sostenibili altre questioni per mantenere in vita il contenzioso. Si tratta, di fatto, di una rimessione in termini per la presentazione dell'istanza di rimborso, che non produce effetti sull'esito del giudizio finché detta istanza non viene presentata.
4. Se **il giudicato si è già formato in via definitiva** con la soccombenza del contribuente, il giudizio non può, ovviamente, considerarsi "in corso" e pertanto nessun rimborso è più possibile perché non è applicabile la rimessione in termini, non potendo le nuove norme ("*ius superveniens*") travolgere il giudicato già formatosi quando il legislatore non abbia specificatamente esteso le nuove disposizioni anche ai rapporti già definiti con sentenza passata in giudicato¹³.

La rivalutazione e la dichiarazione dei redditi

Si ricorda, infine, che le rivalutazioni operate nel 2011/2012, dovranno essere indicate nel modello di dichiarazione dell'anno in cui la rivalutazione viene effettuata e cioè UNICO/2012 o UNICO/2013 Persone Fisiche ed in particolare:

- nella specifica sezione del quadro RM, se trattasi di rivalutazione di terreni;
- nel quadro RT, se trattasi di rivalutazione di partecipazioni per le quali si applichi il regime della dichiarazione.

Pertanto, i contribuenti che utilizzano il modello 730/2012 o 730/2013, se effettuano la rivalutazione devono presentare anche i suddetti quadri del Modello UNICO Persone Fisiche ed il relativo frontespizio, nei termini previsti per quest'ultimo modello.

L'Agenzia delle Entrate non si è mai pronunciata in merito, ma la sola mancata indicazione della rivalutazione nel modello UNICO/PF non si ritiene comunque che possa determinare la decadenza degli effetti della rivalutazione stessa.

¹³ Cassazione n. 2091 del 04.02.2004 e Cassazione n. 10554 del 13.05.2011

RIVALUTAZIONE DI PARTECIPAZIONI SOCIETARIE NON QUOTATE

Relativamente alle partecipazioni societarie la perizia di stima può essere redatta **anche successivamente alla cessione delle quote** (circolare Agenzia Entrate 47/E del 5 giugno 2002) purché il contribuente esponga le plusvalenze nel modello Unico (**regime della dichiarazione**); la suddetta circolare ha, infatti, escluso da questa possibilità coloro che detengono le partecipazioni nel regime del **risparmio gestito o del risparmio amministrato**¹⁴ in quanto, pur potendo effettuare la rivalutazione, la perizia deve essere consegnata all'intermediario prima della cessione affinché possa determinare l'imponibile su cui operare la ritenuta del 12,50% (20% dal 01.01.2012).¹⁵

Alla luce della riapertura dei termini, i contribuenti potranno valutare la possibilità di procedere, **entro il 30 giugno 2012**, alla redazione della perizia e al versamento dell'imposta sostitutiva relativamente alle partecipazioni **possedute al 01 luglio 2011** (ponendo particolare attenzione nelle rivalutazioni di partecipazioni interessate da operazioni di fusione e scissione avvenute dopo la suddetta data) e cedute dopo tale data.

In seguito all'aumento dal 12,50% al 20% della tassazione sul capital gain con decorrenza 2012, il legislatore¹⁶ ha previsto la possibilità di **affrancare le plusvalenze latenti al 31.12.2011** con l'applicazione dell'imposta sostitutiva a tale data, operando di fatto una anticipazione finanziaria rispetto al momento in cui le plusvalenze saranno eventualmente realizzate. Non è questa la sede per commentare questa norma, ma è necessario segnalarla perché occorrerà valutare la convenienza o meno ad eseguire la rivalutazione delle partecipazioni anche alla luce della possibilità di affrancare le plusvalenze future, raggiungendo, di fatto, il medesimo risultato, ma con costi fiscali e di perizia diversi.

Possono essere oggetto di rivalutazione anche le **partecipazioni intestate a società fiduciarie** (Circolare 28/E del 2008), alla condizione che il fiduciante rientri fra i soggetti già elencati nel riquadro a pag. 5, in quanto nei casi di intestazione fiduciaria di titoli, la proprietà del bene (*in capo al fiduciante*) è separata dalla legittimazione all'esercizio (*in capo alla fiduciaria*); per cui il fiduciante è sia l'effettivo proprietario, sia il soggetto passivo a cui devono essere imputati i redditi per trasparenza da parte della società fiduciaria¹⁷ oltre ad essere il soggetto contribuente da indicare nel modello F24 di versamento dell'imposta sostitutiva.

¹⁴ Per l'applicazione dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze tramite un intermediario abilitato ai sensi degli artt. 6 e 7 del D.Lgs. n. 461/1997, la redazione della perizia e il suo giuramento devono essere necessariamente effettuati prima della cessione della partecipazione, perché, per le partecipazioni assoggettate ai regimi del risparmio amministrato o del risparmio gestito, il loro nuovo valore può essere assunto dal gestore solo se prima di porre in essere l'operazione di cessione della partecipazione gli viene consegnata copia della perizia, insieme ai dati dell'estensore e al codice fiscale della società il cui patrimonio netto è stato oggetto di perizia (circolare n. 35/E del 4 agosto 2004)

¹⁵ Percentuale così elevata dall'art. 2, comma 6, del D.L. 138/2011 (Manovra di Ferragosto) con decorrenza, stabilita dal comma 10 del medesimo articolo, dal 01.01.2012.

¹⁶ Art. 2, comma 29, D.L. 13 agosto 2011, n. 138 convertito con modificazioni in Legge 14 settembre 2011, n. 148.

¹⁷ Vedi Circolare Agenzia Entrate n. 28/E del 27/03/2008 in tema di imposta sulle successioni e donazioni, vincoli di destinazione e negozi fiduciari.

ZAMBON Dott. Rag. GIUSEPPE
Consigliere Nazionale
Coordinatore della Commissione Nazionale per la fiscalità
ISTITUTO NAZIONALE TRIBUTARISTI

Considerato che possono formare oggetto di rivalutazione anche le **partecipazioni in società non residenti**, in quanto suscettibili di generare plusvalenze ex art. 67 del TUIR, possono essere rivalutate anche le **partecipazioni detenute all'estero alla data del 31.12.2008, in violazione della disciplina sul c.d. "monitoraggio fiscale"** che sono state rimpatriate o regolarizzate mediante l'adesione al c.d. "scudo fiscale-ter", sempreché ancora possedute alla data del 01.07.2011. Ai fini della convenienza fiscale, occorrerà tenere conto che il costo attribuito alla partecipazione in seguito all'adesione allo "scudo fiscale" deve essere individuato, in mancanza della documentazione di acquisto, nell'importo risultante dall'apposita dichiarazione sostitutiva¹⁸ o nella dichiarazione riservata e, comunque, nel limite del valore normale della partecipazione al 31 dicembre 2008.

L'agenzia delle Entrate è intervenuta più volte negli anni dal 2002 al 2011¹⁹ per illustrare e chiarire la corretta procedura da adottare nella rivalutazione delle partecipazioni.

Ad esempio nella rivalutazione di **partecipazione ricevuta dall'erede**, la stessa deve essere **detenuta alla data del 1° luglio 2011**; può accadere, infatti, che le partecipazioni per effetto del decesso del proprietario, passino in carico agli eredi dopo la suddetta data. In questo caso è noto che la partecipazione in capo all'erede è assunta allo stesso valore che essa aveva in capo al de cuius.

La circolare 9/E del 30.01.2002 al § 2.3 e la successiva n. 27/E del 9 maggio 2003 hanno chiarito che l'erede potrà procedere alla rivalutazione solo se ha ricevuto la partecipazione entro il 01.07.2011, assimilando la successione ereditaria ad una vera e propria cessione.

In altri termini **il trasferimento a titolo gratuito (successione e donazione)** successivo al 01.07.2011 **non permette** all'avente-causa (*erede o donatario*) **di subentrare nel diritto** del dante-causa (*de cuius o donante*) nell'operazione di rivalutazione.

In seguito alla reintroduzione dell'imposta di successione (3 ottobre 2006)²⁰, nell'ipotesi di **partecipazioni pervenute per successione** il valore da assumere come costo fiscalmente riconosciuto (*e quindi rivalutabile*) è **il valore dichiarato o definito agli effetti dell'imposta di successione**²¹, anche in caso di non assolvimento dell'imposta per effetto della franchigia, mentre per i trasferimenti non soggetti ad imposta si assume come costo il valore normale dei titoli alla data di apertura della successione.

¹⁸ Art. 6, comma 3, D. Lgs. 461/97

¹⁹ Vedi tabella dei documenti di prassi allegata.

²⁰ Data di entrata in vigore del D.L. n. 262 del 03 ottobre 2006, cosiddetta "Manovra d'autunno" del Governo Prodi.

²¹ L'art. 16, comma 1, lett. b), del DLgs n. 346/1990, dispone che la base imponibile ai fini della determinazione dell'imposta di successione è determinata assumendo "per le azioni e per i titoli o quote di partecipazione al capitale di enti diversi dalle società, non quotati in borsa, né negoziati al mercato ristretto, nonché per le quote di società non azionarie, comprese le società semplici e le società di fatto, il valore proporzionalmente corrispondente al valore, alla data di apertura della successione, del patrimonio netto dell'ente o della società risultante dall'ultimo bilancio pubblicato o dall'ultimo inventario regolarmente redatto e vidimato, tenendo conto dei mutamenti sopravvenuti, ovvero, in mancanza di bilancio o inventario, al valore complessivo dei beni e dei diritti appartenenti all'ente o alla società al netto delle passività risultanti a norma degli artt. da 21 a 23".

ZAMBON Dott. Rag. GIUSEPPE
Consigliere Nazionale
Coordinatore della Commissione Nazionale per la fiscalità
ISTITUTO NAZIONALE TRIBUTARISTI

Si tratta di un ritorno al passato (*precedente alla soppressione dell'imposta di successione avvenuta con la Legge n. 383 del 18/10/2001*) che non permette più l'applicazione delle indicazioni fornite all'epoca dall'Agenzia con la Circolare n. 91/E del 2001, in base alla quale, in assenza di dichiarazione di successione occorre assumere ai fini dell'art. 68 del TUIR il costo sostenuto dal "de cuius". Pertanto per le **successioni aperte dal 3 ottobre 2006** non vi è più la possibilità di optare tra il costo sostenuto dal "de cuius" (*o in alternativa il valore da questi rivalutato*) e il valore definito o dichiarato ai fini dell'imposta di successione, vanificando l'eventuale rivalutazione effettuata dal "de cuius".

Per quanto riguarda, invece, il costo da assumere relativamente alle **partecipazioni pervenute per donazione** (*e oggetto di possibile rivalutazione*), il costo d'acquisto è sempre **quello che esiste in capo al donante** (*articolo 68, comma 6, del TUIR*) rilevando, quindi, anche eventuali rivalutazioni da questi eseguite prima della donazione.

La relazione giurata di stima deve essere necessariamente **riferita all'intero patrimonio sociale** e il valore dei titoli, delle quote o dei diritti alla data del 01.07.2011 viene determinato in relazione alla frazione del patrimonio netto della società, associazione o ente, che sia rappresentativo della partecipazione stessa.

Per le partecipazioni **il costo della perizia**, se commissionata dalla società, è per la stessa deducibile dal reddito d'impresa in cinque anni; se commissionata dai possessori delle partecipazioni può essere proporzionalmente portata in aumento del valore di carico delle partecipazioni stesse.

La rivalutazione può essere operata anche solo per **alcune partecipazioni tra quelle possedute** al 01.07.2011 e per le **partecipazioni già rivalutate in precedenza** ed in forma parziale; nulla vieta, infatti, che un soggetto esegua una **parziale rivalutazione della partecipazione**. Supponiamo, ad esempio, che Tizio detenendo il 50% di una quota di Srl abbia convenuto la cessione del 15% del suo pacchetto, mentre per il restante 35% non c'è alcuna previsione di cessione futura.

In tal caso si avrà convenienza a eseguire una parziale rivalutazione tenendo presente che **si intenderà prioritariamente ceduta proprio la quota rivalutata**. Pertanto, si potrà risparmiare imposta sostitutiva limitandosi a rivalutare quel 15% oggetto di futura cessione (*rivalutazione che deve comunque essere tassata al 4%, essendo qualificata la partecipazione detenuta, a nulla rilevando la quantità rivalutata della stessa – Circolare 12/E del 2002*).

Da tenere inoltre presente che la rivalutazione della partecipazione rileva **esclusivamente nella determinazione del capital gain**.

Per quanto riguarda la **rivalutazione delle partecipazioni sociali non qualificate**, la circolare 16/E/2005 ha chiarito che i benefici non si producono solo nel caso di cessione a titolo oneroso, ma anche nel caso di **recesso atipico** del socio, che si realizza mediante acquisto da parte degli altri soci in misura proporzionale alle loro quote oppure da parte di un terzo individuato dai medesimi soci.

Diversamente, nel caso di **recesso tipico** **NON può essere utilizzato il valore rideterminato**, in quanto le somme o il valore normale dei beni ricevuti dai soci costituiscono utile (*dividendo tassabile al 49,72%²² e normale reddito di partecipazione nelle società di persone*) per la parte che eccede il prezzo pagato per l'acquisto o per la sottoscrizione delle azioni o quote annullate.

²² Percentuale così elevata (*precedentemente era fissata al 40%*) con il D.M. 2 aprile 2008 in seguito alla riduzione dell'aliquota IRES dal 33% al 27,50% operata con la legge 24 dicembre 2007, n. 244 (*Legge Finanziaria 2008*).

ZAMBON Dott. Rag. GIUSEPPE
Consigliere Nazionale
Coordinatore della Commissione Nazionale per la fiscalità
ISTITUTO NAZIONALE TRIBUTARISTI

Con il Decreto Ministeriale del 2 aprile 2008 il legislatore non ha modificato solo la fiscalità dei capital gain, ma anche quella dei dividendi.

Nei calcoli di convenienza per la rivalutazione, non va perciò dimenticato che, quando il valore di una partecipazione societaria è influenzato anche dalla presenza di **riserve indivise nel patrimonio**, la quota parte delle stesse che si è formata sino al 31.12.2007 continua a godere del precedente trattamento fiscale che rendeva imponibile la quota del 40% del dividendo in caso di distribuzione.

Se il valore di perizia dovesse risultare **superiore ad un successivo prezzo di cessione della quota**, la **differenza negativa** non potrà essere utilizzata in compensazione di eventuali plusvalenze, a prescindere dal regime impositivo adottato (*Circolare n 9/E del 30.01.2002, § 2.5*)

Le partecipazioni (titoli, quote e diritti) non negoziate in mercati regolamentati²³ oggetto di rivalutazione possono essere:

- le partecipazioni in società rappresentate da titoli (*SPA - SAPA*);
- le quote di partecipazione al capitale o al patrimonio di società non rappresentate da titoli (*SRL – SAS – SNC – S.S. - SDF*);
- i diritti o i titoli attraverso i quali possono essere acquisite le partecipazioni di cui ai punti precedenti (*diritti di opzione, warrant, obbligazioni convertibili in azioni, ecc.*).

Relativamente agli aumenti di capitale avvenuti dopo il 01.07.2011, **sono rivalutabili** le partecipazioni ricevute a fronte di **aumenti di capitale gratuiti**, trattandosi di semplici passaggi di riserve a capitale, mentre **non lo sono** quelle ricevute mediante **aumenti di capitale a pagamento**. Precedente al 01.07.2011 deve essere anche la **conversione di obbligazioni convertibili** se si desidera rivalutare le azioni conseguentemente acquisite.

Indubbiamente rivalutabili sono le partecipazioni possedute in una **società che si è trasformata** dopo il 01.07.2011, mentre la rivalutazione non è possibile per le partecipazioni possedute in una **società beneficiaria di una scissione** che sia stata iscritta al Registro Imprese dopo il 01.07.2011, perché a quella data il possesso riguardava la partecipazione della sola società scissa.

²³ Per titoli, quote e diritti non negoziati si devono intendere quelli non quotati sia nei mercati regolamentati italiani sia in quelli esteri; nella nozione di "mercati regolamentati" vanno compresi non solo la borsa e il mercato ristretto, ma ogni altro mercato disciplinato da disposizioni normative, ossia tutti i mercati regolamentati di cui al decreto legislativo 23 luglio 1996, n. 415 (*ora decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58*), nonché quelli di Stati appartenenti all'OCSE, istituiti, organizzati e disciplinati da disposizioni adottate o approvate dalle competenti autorità in base alle leggi in vigore nello Stato in cui detti mercati hanno sede (Circolare del Ministero delle finanze n. 165/E del 24 giugno 1998).

ZAMBON Dott. Rag. GIUSEPPE
Consigliere Nazionale
Coordinatore della Commissione Nazionale per la fiscalità
ISTITUTO NAZIONALE TRIBUTARISTI

RIVALUTAZIONE DI TERRENI EDIFICABILI E A DESTINAZIONE AGRICOLA

Relativamente alla rivalutazione dei terreni, può verificarsi il caso di volersi avvalere della rivalutazione con riguardo a una **pluralità di aree e terreni**; in questa ipotesi è necessario che il versamento e, quindi, anche la perizia, siano comunque riconducibili al valore attribuito a ciascuna delle aree e terreni rivalutati. L’Agenzia delle Entrate ha precisato che, verificandosi queste condizioni, l’imposta complessivamente dovuta può essere corrisposta anche attraverso un **versamento cumulativo** (Circolare n. 81/E del 2002);

Diversamente, nell’ipotesi di **più comproprietari** della medesima area o terreno, l’Agenzia delle Entrate, nella medesima Circolare al paragrafo 2.1, afferma che “ Per determinare la quota di terreno da affrancare è tuttavia necessario che il singolo comproprietario **determini mediante perizia giurata di stima**, da redigere nei modi indicati dall’art. 7 della legge n. 448 del 2001, **il valore dell’intera area** alla data del primo gennaio 2002 (ora 01.07.2011), in modo da poter assoggettare all’imposta sostitutiva del 4% la percentuale di tale valore corrispondente alla propria quota di comproprietà.”; nella medesima circolare l’Agenzia Entrate afferma, al paragrafo 2.5, che in caso di comproprietà **il versamento deve essere effettuato da ciascun comproprietario con riferimento alla propria quota.**

La regola, pur se comprensibile da un punto di vista pratico di gestione dei controlli, risulta in contrasto con la norma (art. 7, c. 1, Legge 448/2001) che così recita: “.....può essere assunto, in luogo del costo o valore di acquisto, il **valore a tale data determinato sulla base di una perizia giurata di stima**,omissis..... **a condizione che il predetto valore sia assoggettato ad una imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, secondo quanto disposto nei commi da 2 a 6**”.

Il legislatore non ha previsto l’emanazione di alcun decreto ministeriale di attuazione per definire le modalità di effettuazione della rivalutazione, né è stato emanato, allo scopo, alcun provvedimento direttoriale e pertanto l’Agenzia delle Entrate ha provveduto a dettare alcune regole mediante l’emanazione di circolari e risoluzioni e precisamente con la Circolare n. 9/E del 30.01.2002 (paragrafi 7.1 e 7.2), la Risoluzione 31/E del 31.01.2002, la Circolare 15/E del 01.02.2002 (paragrafo 3), la Circolare 55/E del 20.06.2002 (paragrafo 12) e la Circolare 81/E del 06.11.2002.

Con la summenzionata risoluzione **31/E del 31.01.2002**, l’Agenzia istituisce il codice tributo per il versamento dell’imposta sostitutiva, scrivendo testualmente: “**Sul valore del terreno, come rilevato dalla perizia, va pagata una imposta sostitutiva delle imposte sui redditi in misura pari al 4%**”, **quindi per il totale e non pro quota**. Con l’art. 4, comma 3, del D.L. 24.09.2002, n. 209 la scadenza del 30.09.2002 veniva prorogata al 30.11.2002. Nelle more della proroga, **ma con il primo termine del 30.09.2002 ormai scaduto**, viene emanata il **16.11.2002 la Circolare n. 81/E**.

Con questo nuovo documento di prassi l’Agenzia, al paragrafo 2.1, tratta **per la prima volta** l’argomento relativo alla comproprietà (**discriminando in questo modo chi aveva già versato e modificando in corso d’opera regole che meriterebbero la dignità di un atto legislativo**) affermando che “ Per determinare la quota di terreno da affrancare è tuttavia necessario che il singolo comproprietario **determini mediante perizia giurata di stima**, da redigere nei modi indicati dall’art. 7 della legge n. 448 del 2001, **il valore dell’intera area** alla data del primo gennaio 2002, in modo da poter assoggettare all’imposta sostitutiva del 4% la percentuale di tale valore **corrispondente alla propria quota di comproprietà**.”; nella medesima circolare **sempre per la prima volta** l’Agenzia afferma, al paragrafo 2.5, che in caso di comproprietà il versamento deve essere effettuato **da ciascun comproprietario con riferimento alla propria quota**.

ZAMBON Dott. Rag. GIUSEPPE
Consigliere Nazionale
Coordinatore della Commissione Nazionale per la fiscalità
ISTITUTO NAZIONALE TRIBUTARISTI

Fin qui non sarebbe uno scandalo (*siamo stati abituati anche ai “comunicati stampa” che spostano i termini di presentazione delle dichiarazioni, a cui poi non seguono provvedimenti legislativi di proroga!*), ma il problema l’ho voluto sollevare perché la Direzione provinciale dell’Agenzia delle Entrate di Sondrio – Ufficio controlli - Area legale – ha disconosciuto la rivalutazione eseguita da una contribuente possessore di redditi minimi e a carico del coniuge, perfezionata mediante il versamento unitario da parte del solo coniuge comproprietario, nel maggio 2003 (*prima riapertura dei termini*) di un’area edificabile poi ceduta nel 2005, pretendendo di tassare la plusvalenza partendo dal solo valore dell’atto d’acquisto incrementato ISTAT, senza riconoscere, ovviamente, al coniuge il rimborso del 50% dell’imposta sostitutiva versata e di competenza della moglie, **asserendo la nullità della rivalutazione** in capo alla stessa per la sua quota del 50% per omesso versamento. *L’ufficio ha praticamente attribuito dignità legislativa ad una posizione espressa “pro domu sua” in una circolare che è atto interno all’amministrazione (vedi nota n. 11), dichiarando unilateralmente la nullità di una rivalutazione perfettamente perfezionatasi a norma di legge, sulla base non di una previsione legislativa, ma di una interpretazione ministeriale.*

L’ufficio ha perso il ricorso in primo grado ed ha rinunciato all’appello, ma nel 2011 ha inviato analogo avviso di accertamento ad un altro contribuente, anche se, questa volta, sollecitato dal sottoscritto con una debita istanza, **ha esercitato il potere di autotutela** che la legge gli ha conferito ed ha annullato l’atto.

Ciò che dovrebbe essere chiaro è che la volontà di rivalutare il bene doveva essere, per legge, espressa a pena di nullità con l’esecuzione del versamento o della prima rata di esso. La norma principale non prevede una specifica causa di nullità legata alla modalità del versamento e non prevede nemmeno versamenti separati (*specifica solo che l’imposta sostitutiva deve essere versata sul “valore di perizia” che deve riguardare, secondo l’Agenzia, l’intera area*) e non è mai stata emessa alcuna norma derivata che preveda la nullità, per cui la stessa non può essere contestata; al più poteva contestarsi una violazione formale per ostacolo ai controlli, ma l’Erario ha comunque incassato il quantum previsto per rivalorizzare l’area. La rivalutazione si è, quindi, perfezionata a norma di legge mediante il versamento dell’imposta sostitutiva, effettuato sull’intero valore di perizia, **come unico obbligo previsto dall’art. 7 della legge 448/2001.**

I vantaggi derivanti dalle disposizioni in esame sono ben noti: la rivalutazione, infatti, consente di abbattere le plusvalenze derivanti dalla vendita di terreni e aree fabbricabili (*ordinariamente date dalla differenza tra il corrispettivo lordo percepito e il costo d’acquisto del cespite aumentato di ogni altro costo inerente quali INVIM, onorario notarile, oneri di urbanizzazione, eccetera*), assumendo, in luogo del costo d’acquisto, il valore determinato sulla base della perizia giurata di stima **comprensivo del costo della perizia, per la parte che è effettivamente rimasto a carico del contribuente** (*Circolare 15/E del 2002, confermato dalla Circolare 47/E del 2011*).

Il nuovo valore determinato a seguito di rivalutazione può essere assunto quale valore iniziale per il calcolo della **plusvalenza**, purché, secondo l’Agenzia Entrate, questa sia **realizzata successivamente alla redazione della perizia giurata**. Le plusvalenze conseguite anteriormente alla redazione e al giuramento della perizia restano, pertanto, determinate secondo i criteri dettati dall’articolo 68 del TUIR, non essendo nello spirito della norma la redazione di valutazioni giurate su beni di cui si è ceduta la titolarità (*Circolare n. 15/E del 2002*).

Ancora con la Circolare n. 47/E del 24.10.2011, l’Agenzia Entrate riafferma che, nel caso di cessione di terreni, è necessario che la redazione e il giuramento della perizia siano **antecedenti alla cessione del terreno**, in quanto al fine della determinazione della plusvalenza il valore periziato deve essere indicato nell’atto di cessione dello stesso (*ma ciò nella norma non è scritto!*).²⁴

²⁴ Di parere contrario la Ctp di Novara e la successiva Ctr del Piemonte (*sentenza n. 87/36/2010*) che, disattendendo il dettato della Circolare n. 15/E del 2002, hanno affermato che la rivalutazione dei terreni edificabili è valida anche quando la perizia di stima è stata asseverata dopo la cessione, in quanto la perizia giurata ha l’unica finalità di consentire la diversa modalità di calcolo dell’imposta sostitutiva sulla plusvalenza in ragione del 4%, entro la data della prima rata o dell’unico versamento dell’imposta. I giudici di appello hanno precisato che il dato letterale della norma, come la sua ratio, escludono la necessaria preventività della perizia e della sua asseverazione rispetto alla cessione del bene.

ZAMBON Dott. Rag. GIUSEPPE
Consigliere Nazionale
Coordinatore della Commissione Nazionale per la fiscalità
ISTITUTO NAZIONALE TRIBUTARISTI

Il valore rideterminato con la rivalutazione è **utilizzabile solo ai fini della determinazione dei redditi diversi** e, pertanto, è necessario che gli stessi non siano conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice.

Qualora il terreno rivalutato venga **conferito in una impresa individuale**, non avrà alcuna rilevanza il valore rideterminato all'atto di una successiva cessione, in quanto, se i terreni sono posseduti da imprese commerciali la relativa cessione non genera una plusvalenza tassabile ai sensi dell'art. 67 del TUIR, trattandosi di un componente del reddito d'impresa assoggettabile a tassazione secondo le regole proprie (*Circolare 15/E del 2002 – Risoluzione 333/E del 2008*).

Al contrario il valore rideterminato a seguito di rivalutazione **rileva in caso di conferimento in società**, perché è fiscalmente assimilato alla cessione e genera redditi diversi.

ATTENZIONE alle rivalutazioni “eccessive”.

La rideterminazione del valore di acquisto rappresenta il **valore normale minimo di riferimento per le imposte sui redditi**, oltre che per quelle di **registro, ipotecaria e catastale** dovute anche per la registrazione dell'atto di cessione²⁵.

Conseguentemente, se in sede di successiva vendita il terreno rivalutato viene **ceduto ad un prezzo inferiore al valore stabilito in perizia**, le imposte di registro, ipotecarie e catastali si applicano comunque sul valore di perizia (*quale valore minimo attribuibile al terreno*) e, ai fini delle imposte sui redditi **gli effetti della rivalutazione vengono disconosciuti**, tornando applicabili le ordinarie regole di determinazione della plusvalenza che assumono quale valore iniziale di riferimento il costo o valore d'acquisto ante rivalutazione, **senza, cioè, tenere conto del valore rideterminato** (*come se la perizia fosse da considerarsi come non effettuata, ma senza specificare se l'imposta sostitutiva sia, in questo caso, rimborsabile - Circolare 15/E del 2002*)²⁶

Il cedente e il cessionario possono però indicare nell'atto un corrispettivo di cessione dell'area inferiore al valore di perizia in caso di sopravvenuti eventi che ne hanno determinato il deprezzamento; si pensi a cause naturali quali frane e alluvioni oppure ad una modificata pianificazione urbanistica che comporti la perdita o la riduzione della volumetria edificatoria dell'area (*ad esempio variante PRG*).

In questi casi è comunque consigliabile segnalare i fatti sopravvenuti al notaio affinché li trascriva nell'atto di compravendita.

²⁵ Circolare n. 9/E del 30 gennaio 2002 e Circolare 15/E del 1° febbraio 2002

²⁶ Interpretazione a dir poco discutibile e senz'altro contestabile, ma occorre tenere conto che l'Agenzia l'ha ormai fatta propria, non avendola mai successivamente smentita, ma anzi confermata con la Circolare 35/E del 04.08.2004, laddove giustifica l'interpretazione in considerazione di un presunto carattere antielusivo della norma, ritenendola **non applicabile solo nei casi di esproprio quando l'indennità sia determinata in misura inferiore al valore normale del bene**; in tale ipotesi sarà utilizzabile il valore rideterminato, ma tenendo comunque presente che non è consentito il realizzo di minusvalenze.

ZAMBON Dott. Rag. GIUSEPPE
Consigliere Nazionale
Coordinatore della Commissione Nazionale per la fiscalità
ISTITUTO NAZIONALE TRIBUTARISTI

Le aree oggetto di rivalutazione possono essere:

- terreni lottizzati o sui quali sono state costruite opere per renderli edificabili, dove per lottizzati si intendono i terreni sui quali è eseguita qualsiasi operazione obiettivamente considerata di lottizzazione o di esecuzione di opere per la edificabilità dei terreni, anche se realizzata al di fuori di strumenti urbanistici;
- terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, utilizzabilità che, ai sensi dell'articolo 67, lettera a), del TUIR, deve sussistere in base agli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. Pertanto, come precisato anche dalle istruzioni al quadro RM del modello Unico - Persone fisiche, tale qualificazione ricorre per i terreni qualificati come edificabili dal piano regolatore generale o, in mancanza, da altri strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, indipendentemente dalla approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;
- terreni agricoli. Per i terreni agricoli occorre intendere sia quelli agricoli sia quelli che non possono essere definiti edificabili in quanto gli strumenti di pianificazione urbanistica che li renderebbe edificabili non sono stati ancora approvati.

ZAMBON Dott. Rag. GIUSEPPE
Consigliere Nazionale
Coordinatore della Commissione Nazionale per la fiscalità
ISTITUTO NAZIONALE TRIBUTARISTI

Rideterminazione del valore delle partecipazioni e dei terreni:

Successione delle leggi nel tempo (al 15/12/2011)

Data riferimento perizia	Scadenza della perizia	Soggetti abilitati
01/01/2002 Prima rivalutazione Legge 448/2001	30/09/2002 prorogato al: 30/11/2002 prorogato al: 16/12/2002 art. 5 e 7 L. 448/2001 art. 4, c.3, D.L. 209/2002 L. 265/2002 di conversione Circolari 2002: 9/E – 12/E – 15/E – 47/E – 55/E – 81/E Risoluzioni 2002: 31/E–372/E	Partecipazioni: Commercialisti – Ragionieri – Revisori Contabili Terreni: Ingegneri – Architetti – Geometri – Agronomi – Agrotecnici - Periti agrari - Periti industriali – Periti edili
01/01/2003 nuova rivalutazione (con riferimento alla L. 448/2001)	16/05/2003 prorogato al: 16/03/2004 art. 2, c. 2 D.L. 282/2002 art. 39 D.L. 269/2003 Circolare 27/E 09.05.2003 Risoluzione 48/E 27.02.2003	idem
01/07/2003 nuova rivalutazione (secondo l’Agenzia, ma vengono solo modificate le date dell’art. 2, c. 2 D.L. 282/2002)	30/09/2004 art. 6bis D.L. 355/2003 Com. Stampa 11.03.2004 Circolare 35/E 04.08.2004 Risoluzione 119/E 15.09.2004	idem
01/07/2003 asseverazione in sanatoria per le precedenti rivalutazioni effettuate entro il 30/09/2004 senza perizia asseverata	31/03/2005 art. 1, c. 428 L. 311/2004 Circolare 16/E 02.04.2005	<i>Estensione dei soggetti:</i> Partecipazioni: Commercialisti – Ragionieri – Revisori Contabili – Periti iscritti nei ruoli camerali Terreni: Ingegneri – Architetti – Geometri – Agronomi – Agrotecnici - Periti agrari - Periti industriali – Periti edili – Periti iscritti nei ruoli camerali
01/07/2003 riapertura termini delle perizie di cui all’art. 2, c. 2 D.L. 282/2002	30/06/2005 art. 1, c. 376 L. 311/2004	idem Circolare 16/E 02.04.2005
01/01/2005 riapertura termini delle perizie di cui all’art. 2, c. 2 D.L. 282/2002	30/06/2006 art. 11-quaterdecies, c. 4 D.L.203/2005 Circolare 10/E 13.03.2006	idem Circolare 6/E 13.02.2006
01/01/2008 riapertura termini delle perizie di cui all’art. 2, c. 2 D.L. 282/2002	30/06/2008 Prorogato al: 20/07/2008 Prorogato al: 31/10/2008 art. 1, c. 91 L. 244/2007 Risoluzioni 2008: 236/E - 331/E Circolare 47/E 18.06.2008 D.P.C.M. 30/06/2008 Art. 4, c. 9-ter, D.L. 97/2008	idem Risposta Interpello DRE Lombardia Protocollo 904-38798 del 23.06.2008
01/01/2010 riapertura termini delle perizie di cui all’art. 2, c. 2 D.L. 282/2002	31/10/2010 art. 2, c. 229, L. 191/2009	idem
01/07/2011 riapertura termini delle perizie di cui all’art. 2, c. 2 D.L. 282/2002	30/06/2012 art. 7, c. 2, lett. da dd) a gg) D. L. 70/2011 Circolare 47/E 24.10.2011	idem Circolare 47/E 24.10.2011

ZAMBON Dott. Rag. GIUSEPPE
Consigliere Nazionale
Coordinatore della Commissione Nazionale per la fiscalità
ISTITUTO NAZIONALE TRIBUTARISTI

Rideterminazione del valore delle partecipazioni e dei terreni:

Principali documenti di prassi suddivisi per argomento (al 15.12.2011)

Soggetti abilitati alla redazione della perizia (periti ed esperti iscritti nei ruoli camerali)	Circ. 16/E del 22.04.2005 Circ. 6/E del 13.02.2006, § 8.2 Risposta interpello DRE Lombardia protocollo 904-38798 del 23/06/2008 Circ. 47/E del 24.10.2011
La nuova rivalutazione non è una proroga ma una riapertura dei termini	Circ. 27/E del 09.05.2003 § 1 Circ. 35/E del 04.08.2004 Circ. 16/E del 22.04.2005 Circ. 10/E del 13.03.2006, § 17 Ris. 236/E del 10.06.2008 Circ. 47/E del 24.10.2011
Termine per predisporre la perizia in caso di cessione di partecipazioni in regime di dichiarazione	Circ. 47/E del 05.06.2002
Versamento dell'imposta sostitutiva: - beni in comunione - più beni dello stesso soggetto	Circ. 81/E del 06.11.2002, § 2.5 e 3.4
Indicazioni nel modello UNICO	Circ. 35/E del 04.08.2004 Circ. 47/E del 24.10.2011
Rivalutazione su beni ed usufrutto	Circ. 81/E del 06.11.2002, § 2.1 Circ. 27/E del 09.05.2003, § 2.2 Circ. 6/E del 13.02.2006, § 8.1 Circ. 12/E del 12.03.2010, § 6.1 e 6.2
Decesso del possessore del bene e rivalutazione	Circ. 27/E del 09.05.2003, § 2.1 Circ. 12/E del 31.01.2002
Entità della partecipazione - irrilevanza delle cessioni degli ultimi 12 mesi-disavanzi di fusione	Circ. 12/E del 31.01.2002, § 3 Circ. 9/E del 30.01.2002, § 2.1, 2.2 e 2.4
Rivalutazione parziale di partecipazioni	Circ. 81/E del 06.11.2002, § 3.3 Ris. 372/E del 26.11.2002
Partecipazioni società di fatto	Circ. 47/E del 18.06.2008, § 7.4
Terreni gravati da diritto di superficie	Circ. 55/E del 20.06.2002, § 12
Terreni in comunione versamenti pro quota	Circ. 81/E del 06.11.2002, § 2.1
Terreni con particelle parzialmente edificabili	Circ. 81/E del 06.11.2002, § 2.3
Conferimento di terreno rivalutato	Ris. 333/E del 01.08.2008
Terreni acquistati in successione e donazione	Circ. 81/E del 06.11.2002, § 2.4
Aree lottizzate	Ris. 319/E del 24.07.2008
Fabbricati, oggetto di piani di recupero, che possono essere rivalutati	Ris. 395/E del 22.10.2008
Effettuazione di compensazioni e rimborsi di precedenti rivalutazioni e gestione del relativo contenzioso in corso	Circ. 27/E del 09.05.2003 Circ. 16/E del 22.04.2005 Ris. 236/E del 10.06.2008 Circ. 47/E del 24.10.2011

ZAMBON Dott. Rag. GIUSEPPE
Consigliere Nazionale
Coordinatore della Commissione Nazionale per la fiscalità
ISTITUTO NAZIONALE TRIBUTARISTI

Rideterminazione del valore delle partecipazioni e dei terreni:

Tabella per il calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà

Come sopra riferito, con decorrenza **dal 1° gennaio 2011 al 31.12.2011**, gli interessi legali risultano fissati al **1,5%***

Di seguito riepiloghiamo i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie calcolati al saggio di interesse del 1,5%.

Vengono inoltre riproposti anche i precedenti coefficienti vigenti nel periodo dal 1° gennaio 2010 al 31 dicembre 2010, relativi al previgente tasso di interesse legale dell'1%; i precedenti coefficienti in vigore dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2009, relativi al precedente tasso di interesse legale del 3% (*G.U. n. 9 dell'11 gennaio 2008 - Decreto 8 gennaio 2008 - Ministero dell'Economia e delle Finanze*); infine vengono evidenziati (*nell'ultima colonna*) i precedenti coefficienti vigenti nel periodo dal 1° gennaio 2004 al 31 dicembre 2007, relativi al precedente tasso di interesse legale del 2,5% (*G.U. n. 300 del 29 dicembre 2003 - Decreto 18 dicembre 2003*):

Età del beneficiario (anni compiuti)	(*) Coefficiente in vigore dal 1/1/2011 al 31.12.2011 (Interesse 1,5%)	Coefficiente in vigore dal 1/1/2010 al 31/12/2010 (Interesse 1%)	Coefficiente in vigore dal 1/1/2008 al 31/12/2009 (Interesse 3%)	Coefficiente in vigore dal 1/1/2004 al 31/12/2007 (Interesse 2,5%)
da 0 a 20	63,5	95	31,75	38
da 21 a 30	60,0	90	30,00	36
da 31 a 40	56,5	85	28,25	34
da 41 a 45	53,0	80	26,50	32
da 46 a 50	49,5	75	24,75	30
da 51 a 53	46,0	70	23,00	28
da 54 a 56	42,5	65	21,25	26
da 57 a 60	39,0	60	19,50	24
da 61 a 63	35,5	55	17,75	22
da 64 a 66	32,0	50	16,00	20
da 67 a 69	28,5	45	14,25	18
da 70 a 72	25,0	40	12,50	16
da 73 a 75	21,5	35	10,75	14
da 76 a 78	18,0	30	9,00	12
da 79 a 82	14,5	25	7,25	10
da 83 a 86	11,0	20	5,50	8
da 87 a 92	7,0	15	3,75	6
da 93 a 99	4,0	10	2,00	4

(*) Il Decreto Economia 23 dicembre 2010 (in Gazzetta Ufficiale n. 305 del 21 dicembre 2010) ha fissato i coefficienti in relazione al nuovo tasso di interesse legale dell'1,5% dal 1/1/2011.

***In chiusura di questa dispensa si apprende che sulla G.U. n. 291 del 15.12.2011 è stato pubblicato il Decreto del Ministro dell'Economia del 12.12.2011, con il quale viene modificato il tasso legale nella misura del 2,5% con decorrenza 01.01.2012. La relativa modifica dei coefficienti per la determinazione dell'usufrutto non inciderà, comunque, sulla rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni non quotate di cui si è trattato in questa dispensa.**

ZAMBON Dott. Rag. GIUSEPPE
Consigliere Nazionale
Coordinatore della Commissione Nazionale per la fiscalità
ISTITUTO NAZIONALE TRIBUTARISTI

Fine

(Chiuso in Sondrio il 16 dicembre 2011)