informativa fiscale
ISSN 2612-2987

SEAC
Direttore responsabile Giovanni Bort

INFORMATIVA N. 025 – 26 GENNAIO 2021

INFORMATIVA FISCALE

SETTORE **IMPOSTE DIRETTE**

LA RIVALUTAZIONE DI TERRENI / PARTECIPAZIONI ALL'1.1.2021

RIFERIMENTI

- **Art. 2, comma 2, DL n. 282/2002**
- **Art. 1, commi 1122 e 1123, Legge n. 178/2020**
- **Risposta interpello Agenzia Entrate 28.12.2018, n. 153**
- **Circolare Agenzia Entrate 22.1.2021, n. 1/E**

IN SINTESI

La Finanziaria 2021 ha riproposto la rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni posseduti alla data dell'1.1.2021 da persone fisiche, società semplici, associazioni professionali ed enti non commerciali.

In particolare, si evidenzia che:

- *l'imposta sostitutiva dovuta per la rivalutazione è pari all'11% sia per le partecipazioni (qualificate e non) che per i terreni;*
- *la redazione della perizia di stima ed il versamento dell'imposta sostitutiva devono essere effettuati entro il 30.6.2021.*

Recentemente l'Agenzia delle Entrate è intervenuta "facendo il punto" della disciplina in esame alla luce dei nuovi chiarimenti di prassi / principi giurisprudenziali emanati / espressi nel corso del 2020.

SERVIZI COLLEGATI
settimana professionale
SOfisco SCHEDE OPERATIVE
il notiziario

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

L'art. 1, comma 1122, Legge n. 178/2020, Finanziaria 2021, modificando l'art. 2, comma 2, DL n. 282/2002, ha riproposto la possibilità di **rideterminare il costo di acquisto** di:

- **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;

alla data dell'1.1.2021, non in regime di impresa, da parte di persone fisiche, società semplici e associazioni professionali, nonché di enti non commerciali.

È fissato al **30.6.2021** il termine entro il quale effettuare:

- la **redazione / asseverazione della perizia** di stima;
- il **versamento dell'imposta sostitutiva** dovuta. In base al comma 1123 del citato art. 1

"le aliquote delle imposte sostitutive di cui all'articolo 5, comma 2, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, ***sono pari entrambe all'11 per cento*** e l'aliquota di cui all'articolo 7, comma 2, delle medesima legge ***è aumentata all'11 per cento***".

Ne consegue che per la rivalutazione all'1.1.2021 l'imposta sostitutiva rimane fissata, come per la precedente, all'11% a prescindere dalla tipologia di "bene" rivalutato, ossia per:

- le partecipazioni qualificate (ex art. 67, comma 1, lett. c, TUIR) / non qualificate (ex art. 67, comma 1, lett. c-bis, TUIR);
- i terreni (edificabili / agricoli).

Tipologia bene	Imposta sostitutiva rivalutazione all'1.1.2020	Imposta sostitutiva rivalutazione all'1.1.2021
Partecipazione qualificata	11%	11%
Partecipazione non qualificata		
Terreno		

CARATTERISTICHE RIVALUTAZIONE DEI TERRENI

La rivalutazione dei terreni presenta le seguenti caratteristiche:

- **rilevanza del valore (costo) rideterminato** ai fini del **calcolo della plusvalenza** ex art. 67, comma 1, lett. a) e b), TUIR;
- **possibilità di rivalutare i terreni già ceduti al momento del giuramento della perizia di stima.** Nella Risoluzione 27.5.2015, n. 53/E, l'Agenzia delle Entrate ha affermato che non è sostenibile **l'inefficacia della rivalutazione** relativamente alla cessione di un terreno in data anteriore rispetto a quella in cui la perizia di stima è stata giurata.

  La questione è stata oggetto di un intervento anche nell'ambito dell'incontro di inizio 2018 (merita sottolineare che i chiarimenti forniti nel predetto incontro non sono stati ufficializzati in un documento di prassi da parte dell'Agenzia delle Entrate).

  In tale occasione, dopo aver:

  – evidenziato che la giurisprudenza ha riconosciuto la possibilità di assumere quale valore iniziale di un terreno quello determinato *"sulla base di una perizia giurata anche se asseverata in data successiva alla stipulazione, attesa l'assenza di limitazioni poste dalla legge a tal proposito"* (ordinanze Corte di Cassazione 14.5.2014, n. 1056, 28.11.2013, n. 26714, 17.10.2013, n. 23660, e 25.9.2017, n. 22249);

  – richiamato i chiarimenti contenuti nella citata Risoluzione n. 53/E;

  – ribadito la possibilità che la perizia giurata sia asseverata successivamente al rogito;

  ha sottolineato la necessità che la perizia sia comunque **redatta prima del rogito**, considerato l'obbligo di **indicare nello stesso il valore periziato del terreno**;

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

- **validità della rivalutazione** anche per i **terreni successivamente oggetto di esproprio**, a condizione che il contribuente opti per la tassazione ex art. 67, comma 1, lett. b), TUIR. Sul punto si rammenta che sono **soggette a ritenuta a titolo d'imposta del 20% le indennità di esproprio**, le cessioni volontarie nel corso di un procedimento espropriatorio nonché l'acquisizione coattiva conseguente ad un'occupazione di urgenza divenuta illegittima relativa ad aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche / infrastrutture urbane all'interno delle zone omogenee di tipo A, B, C e D ovvero a interventi di edilizia residenziale pubblica. Il contribuente può **optare per l'assoggettamento della plusvalenza a tassazione ordinaria** in sede di dichiarazione dei redditi. In tal caso:
  - la plusvalenza è pari alla differenza tra quanto incassato a titolo di esproprio / occupazione acquisitiva e il costo di acquisto del terreno aumentato di ogni altro costo inerente.

    Come specificato dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 6.11.2002, n. 81/E il **valore del terreno rivalutato può essere assunto quale "costo di acquisto"** per la determinazione della plusvalenza nel caso in cui il contribuente scelga la tassazione ordinaria;
  - la ritenuta subita si considera a titolo di acconto. Ancorché il contribuente intenda optare per tale modalità di tassazione non viene meno l'obbligo in capo all'Ente erogante di operare la ritenuta alla fonte del 20% prevista dall'art. 11, Legge n. 413/91.

  È verosimile che con la predetta opzione il contribuente risulti a credito nei confronti dell'Erario (la plusvalenza conseguita risulta ridotta se non addirittura "annullata" dalla rivalutazione);
- **validità del valore rivalutato** quale **valore minimo** di riferimento ai fini delle **imposte di registro e ipocatastali**;
- **possibilità di rivalutare i terreni posseduti in comunione pro indiviso** anche da parte di alcuni dei comproprietari. Il singolo comproprietario, dopo aver determinato mediante la perizia di stima il valore dell'intera area, deve assoggettare ad imposta sostitutiva (11%) la parte di tale valore corrispondente alla propria quota;
- per un **terreno identificato da una particella, in parte edificabile e in parte agricolo,** è possibile limitare la rivalutazione **alla sola parte edificabile**, senza dover frazionare la stessa. A tal fine, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella citata Circolare n. 81/E, nella perizia di stima va richiamato lo strumento urbanistico che individua tali destinazioni;
- **riconoscimento della rivalutazione per la determinazione della plusvalenza** nel caso in cui **il corrispettivo della cessione** risulti **inferiore al** "**nuovo**" **costo** a condizione che lo stesso costituisca il "valore normale minimo di riferimento" anche ai fini delle imposte di registro e ipocatastali come di seguito specificato;
- **possibilità di rivalutare la c.d.** "**cubatura**", ossia il diritto edificatorio. Considerato che, per effetto dell'art. 5, comma 3, DL n. 70/2011, gli atti di trasferimento costituzione / modifica di diritti edificatori, comunque denominati, previsti da normative statali o regionali o da strumenti di pianificazione territoriale, sono trascrivibili, nella Circolare 15.2.2013, n. 1/E, l'Agenzia ha specificato che gli stessi *"godono del medesimo regime pubblicitario dei diritti reali su beni immobili"*, con la conseguenza che sono a questi ultimi assimilati.

CARATTERISTICHE RIVALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI

La rivalutazione delle partecipazioni presenta le seguenti caratteristiche:

- **rilevanza del valore (costo) rideterminato** ai fini del **calcolo della plusvalenza** ex art. 67, comma 1, lett. c) e c-bis), TUIR;
- **irrilevanza fiscale** della **minusvalenza** derivante dalla cessione di una partecipazione rivalutata;
- possibilità di effettuare una **rivalutazione parziale**. Nella recente Circolare 22.1.2021, n. 1/E l'Agenzia delle Entrate ha esaminato il caso di un soggetto che dopo aver parzialmente rivalutato il valore delle partecipazioni in anni precedenti, intendeva effettuare una nuova rivalutazione parziale delle restanti partecipazioni, il cui valore non era stato ancora rivalutato.

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

Considerato che, in assenza di acquisti di altre partecipazioni, in caso di cessione si considera ceduta per prima la partecipazione rivalutata, sulla base del metodo LIFO, in caso di applicazione del regime dichiarativo, l'Agenzia specifica che devono essere **rivalutate in ordine cronologico sempre per prime le ultime partecipazioni ricevute / acquistate** e pertanto *"quelle già precedentemente rivalutate, senza poter procedere ad una rideterminazione parziale di quelle il cui valore non era stato rideterminato".*

Al contribuente è comunque consentito effettuare una nuova rivalutazione dell'intera partecipazione posseduta, scomputando l'imposta sostitutiva già versata in precedenza, ovvero richiedere il rimborso della stessa;

– **impossibilità di utilizzare il valore rivalutato** in caso di **recesso** "**tipico**", ossia qualora la società provveda alla liquidazione della quota al socio (il reddito conseguito è qualificato, infatti, reddito di capitale e non reddito diverso). Tale interpretazione è stata ribadita dall'Agenzia delle Entrate anche nell'ambito della Risposta interpello 5.8.2020, n 242;
– **possibilità di rivalutazione** anche in caso di cessione della **partecipazione prima del giuramento della perizia di stima**, qualora il contribuente applichi il regime dichiarativo (ossia, provveda autonomamente all'adempimento degli oneri fiscali).

Merita evidenziare che nella Risposta interpello 3.9.2020, n. 308 la stessa Agenzia **non ha riconosciuto** la possibilità di rivalutare il costo delle azioni negoziate nell'Alternative Investment Market (**AIM**) in quanto tale sistema multilaterale di negoziazione è assimilato ad un mercato regolamentato. Ciò è stato ribadito anche nell'ambito della citata Circolare n. 1/E.

Con l'ordinanza 6.11.2020, n. 24839 la Corte di Cassazione ha esaminato il caso di un socio che, dopo aver rivalutato le proprie partecipazioni, ha ceduto le stesse

"solo alcuni giorni prima del pagamento dei dividendi, peraltro già deliberati, e al prezzo corrispondente ai dividendi stessi. Il suddetto corrispettivo era stato versato dalla cessionaria appena ricevuti i dividendi."

La Corte **non ha ritenuto elusiva** la predetta operazione in quanto

"la denunciata sospetta tempistica delle cessioni dei pacchetti azionari poco prima della distribuzione dei dividendi, e con pagamento dei corrispettivi al momento della distribuzione ai cessionari dei dividendi medesimi, può costituire una scelta, anche singolare, ma di certo non collegabile assiomaticamente, come preteso, ad un esclusivo intento elusivo dell'intera operazione di cessione delle partecipazioni societarie."

- Con riferimento ad una **partecipazione acquistata da un coniuge in regime di comunione** nella citata Circolare n. 1/E, dopo aver evidenziato che gli acquisti compiuti dai coniugi, anche separatamente, *"diventano comuni ope legis ed il coniuge che non ha partecipato all'acquisto ne risulterà pertanto comproprietario"*, l'Agenzia specifica che:
- in caso di **rivalutazione dell'intera quota** di partecipazione, entrambi i coniugi devono **versare l'imposta sostitutiva per la quota a ciascuno imputabile;**
- **ciascun coniuge** può provvedere alla **rivalutazione della quota allo stesso riferibile.**

RIVALUTAZIONE TERRENI / PARTECIPAZIONI - USUFRUTTO / NUDA PROPRIETÀ

È possibile rivalutare un terreno / partecipazione anche da parte del **nudo proprietario / usufruttuario possessore dei beni all'1.1.2021**, tenendo presente che:

- in caso di **decesso dell'usufruttuario** gli eredi non possono fruire del valore del bene rideterminato dal de cuius (Circolare Agenzia Entrate 13.2.2006, n. 6/E);
- se il **nudo proprietario** alla data di riferimento della perizia **diviene** successivamente **pieno proprietario** a seguito dell'estinzione dell'usufrutto, lo stesso può **rivalutare solo il diritto reale** (nuda proprietà) posseduto alla predetta data, **senza poter fruire della rivalutazione effettuata dall'usufruttuario** (Circolare Agenzia Entrate 12.3.2010, n. 12/E).

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

RIVALUTAZIONE TERRENI / PARTECIPAZIONI - EREDI / DONATARI

Gli eredi / donatari che hanno **acquisito un terreno / partecipazione successivamente all'1.1.2021**, **non possono fruire** della rivalutazione poiché a tale data non erano possessori del bene.

Tuttavia, per le **partecipazioni**, come specificato dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 9.5.2003, n. 27/E, **gli eredi** che hanno ricevuto la partecipazione in successione dopo l'1.1.2021 possono rivalutare la stessa **a condizione che prima del decesso il de cuius abbia conferito ad un professionista il mandato per la redazione della perizia di stima**.

Per **gli eredi possessori di una partecipazione** alla data di riferimento (1.1.2021) la scelta in merito all'utilizzo o meno della rivalutazione è influenzata dal fatto che, per le **successioni apertesi dal 3.10.2006**, il costo da assumere ai fini della determinazione della plusvalenza corrisponde al **valore indicato nella dichiarazione di successione**.

Per le partecipazioni **acquisite per donazione** invece il costo rilevante per il donatario ex art. 68, comma 6, TUIR è il **costo fiscalmente riconosciuto in capo al donante**. Pertanto, se lo stesso ha provveduto a rivalutare la partecipazione, il valore rivalutato si trasferisce in capo al donatario.

Si rammenta che nella Risoluzione 17.10.2014, n. 91/E l'Agenzia delle Entrate ha negato, in caso di rivalutazione di una partecipazione acquisita per donazione, rivalutata dal donante, lo scomputo da parte del donatario dell'imposta sostitutiva corrisposta dal donante.

Merita evidenziare che la CTP Rimini nella sentenza 11.8.2017, n. 328/01/17, ha sancito che **in caso di rivalutazione delle quote da parte del de cuius**, gli eredi:

- non possono richiedere l'annullamento della stessa;
- non hanno diritto al rimborso delle rate dell'imposta sostitutiva già versate;
- non sono obbligati al versamento di quanto eventualmente ancora dovuto.

Sul punto la Corte di Cassazione nell'ordinanza 12.4.2019, n. 10298 ha confermato che **non è rimborsabile agli eredi** l'imposta sostitutiva versata dal de cuius ai fini della rivalutazione di partecipazioni societarie. La stessa, infatti, è il:

"frutto di una libera scelta del contribuente, il quale opta per la rideterminazione del valore del bene (partecipazioni societarie) con conseguente versamento dell'imposta, nella prospettiva, in caso di futura cessione, di un risparmio su quella ordinaria altrimenti dovuta".

Con riferimento **ai terreni** il costo fiscalmente riconosciuto ai fini della determinazione della plusvalenza è quello risultante dalla **dichiarazione di successione / atto di donazione**. Tale riconoscimento, che costituisce una sorta di "rivalutazione gratuita", potrebbe ridurre la convenienza della riapertura in esame.

REDAZIONE PERIZIA GIURATA DI STIMA

La perizia di stima può essere effettuata da uno dei seguenti soggetti.

Bene oggetto di rivalutazione	Soggetto che può redigere la perizia
Partecipazione	• dottore commercialista / esperto contabile • revisore legale dei conti • perito iscritto alla CCIAA ex RD n. 2011/34
Terreno	• ingegnere, architetto, geometra, dottore agronomo, agrotecnico, perito agrario e perito industriale edile • perito iscritto alla CCIAA ex RD n. 2011/34

Ai fini dell'asseverazione la perizia può essere presentata presso un Tribunale, un Giudice di pace o un notaio.

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

La perizia ed i dati dell'estensore della stessa devono essere conservati dal contribuente ed esibiti / trasmessi all'Ufficio in caso di richiesta.

Merita evidenziare che con l'ordinanza 30.5.2018, n. 13636 la Corte di Cassazione ha stabilito che l'Agenzia delle Entrate può accertare il valore della perizia giurata di stima utilizzata al fine della rivalutazione di una partecipazione e verificare "*se lo stesso corrisponda o meno alla realtà".*

Nella fattispecie è stato contestato il valore della perizia materialmente redatta dal contribuente e sottoscritta dal professionista "*per mera compiacenza",* posta la sussistenza di elementi oggettivi e soggettivi di inattendibilità.

Rivalutazione partecipazioni	**Perizia di stima**	Va riferita all'intero patrimonio sociale. Il valore della partecipazione all'1.1.2021 va individuato con riguardo alla frazione di patrimonio netto della società / associazione.
	Costo perizia	• Se **predisposta per conto della società** è **deducibile** in quote costanti nell'esercizio e nei 4 successivi; • se **predisposta per conto dei soci incrementa il costo rivalutato**.
Rivalutazione terreni	**Costo perizia**	Se effettivamente sostenuto e rimasto a carico del contribuente incrementa il costo rivalutato.

MANCATO GIURAMENTO DELLA PERIZIA

L'importanza del giuramento della perizia, da parte dell'estensore, entro il termine previsto dalla norma (30.6.2021 per la rivalutazione all'1.1.2021) è stata sottolineata dall'Agenzia delle Entrate nella Risposta 28.12.2018, n. 153 nella quale, dopo aver evidenziato che *"la spettanza dell'agevolazione fiscale"* è **condizionata**

"ad una serie di adempimenti posti a carico del contribuente, tra i quali, l'obbligo di redazione di una perizia di stima giurata e la conservazione, esibizione o trasmissione della stessa in caso di richiesta da parte dell'Amministrazione finanziaria"

ha ritenuto che

*"ai fini della corretta validità della procedura di rideterminazione … tale puntuale obbligo di legge **non possa essere disatteso** dal contribuente. La sussistenza della perizia giurata di stima … costituisce **requisito essenziale**, la cui mancanza non consente il perfezionamento della procedura".*

VERSAMENTO IMPOSTA SOSTITUTIVA

L'imposta sostitutiva dovuta va versata tramite il mod. F24 alternativamente:

- in **unica soluzione entro il 30.6.2021**;
- in **3 rate annuali** di pari importo, **a decorrere dal 30.6.2021** applicando, alle rate successive alla prima gli interessi nella misura del 3%. I termini di versamento, quindi, sono così individuati:
  - 1° rata → entro il 30.6.2021;
  - 2° rata → entro il 30.6.2022 + interessi del 3% calcolati dal 30.6.2021;
  - 3° rata → entro il 30.6.2023 + interessi del 3% calcolati dal 30.6.2021.

A tal fine va utilizzato il seguente codice tributo.

8055	Rivalutazione partecipazioni
8056	Rivalutazione terreni

Quale anno di riferimento va indicato "**2021**".

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

Esempio 1

Il sig. Rossi, socio della Beta srl, è titolare di una partecipazione non qualificata (15%). Il valore del patrimonio netto della società all'1.1.2021 risultante dalla perizia di stima è pari a € 600.000. Il valore della partecipazione posseduta ammonta a € 90.000 (600.000 x 15%) e pertanto l'imposta sostitutiva dovuta per la rivalutazione risulta pari a € 9.900 (90.000 x 11%).

Quanto dovuto può essere versato in unica soluzione entro il 30.6.2021 o in 3 rate annuali di pari importo (3.300) la prima entro il 30.6.2021, applicando alle rate successive gli interessi del 3%.

NB In caso di rivalutazione di un bene in **comproprietà ciascun comproprietario** provvede al versamento in base alla propria quota.

Nella Circolare 24.10.2011, n. 47/E l'Agenzia delle Entrate ha precisato che:

- per effetto del **versamento dell'intera imposta sostitutiva ovvero della prima rata la rivalutazione è considerata perfezionata** e pertanto *"il contribuente può avvalersi immediatamente del nuovo valore di acquisto ai fini della determinazione delle plusvalenze di cui all'articolo 67 del TUIR"*.

NB Qualora il versamento sia **effettuato oltre il termine previsto** (30.6.2021), il valore rideterminato **non può essere utilizzato** ai fini della determinazione della plusvalenza e il contribuente può chiedere il rimborso di quanto versato;

- in caso **di versamento della prima rata** e di **omesso versamento delle rate successive**, **l'Ufficio provvede all'iscrizione a ruolo delle stesse**. Nella Circolare 4.8.2004, n. 35/E l'Agenzia ha infatti chiarito che il **mancato versamento delle rate successive alla prima**:
  - **non** fa venire meno la validità della rivalutazione;
  - comporta **l'iscrizione a ruolo** degli importi non versati;
  - è regolarizzabile tramite il **ravvedimento**;
- se il contribuente, in sede di determinazione della plusvalenza, **non tiene conto del valore rivalutato, non ha diritto al rimborso** di quanto versato ed è **obbligato**, in caso di scelta per il versamento rateale, a **corrispondere le rate successive**. La rivalutazione infatti rappresenta una facoltà *"e il contribuente non può modificare successivamente la scelta liberamente effettuata"*.
  Sul punto va evidenziato che
  - nella sentenza 11.4.2011, n. 71/66/11, la CTR Lombardia ha affermato che la **rivalutazione, essendo facoltativa, è revocabile** con la conseguenza che il contribuente, ancorché abbia provveduto alla redazione della perizia di stima, al pagamento della prima rata dell'imposta sostitutiva dovuta e all'indicazione dei dati della rivalutazione nella dichiarazione dei redditi, può esprimere la volontà di revocare la propria scelta omettendo il versamento delle rate successive.
    La revocabilità della rivalutazione è stata riconosciuta anche dalla CTP Ravenna nella sentenza 7.5.2014, n. 395/02/14. Di contro è stata esclusa la possibilità di rinunciare alla rivalutazione dalla CTP Treviso nella sentenza 30.7.2012, n. 66/5/12;
  - la Corte di Cassazione nelle sentenze 30.6.2016, n. 13406 e 3.8.2016, n. 16162, ha sancito che la **rivalutazione è irrevocabile**. La stessa costituisce, infatti, una scelta unilaterale manifestata dal contribuente con il pagamento (anche della prima rata) dell'imposta sostitutiva.
    Di conseguenza:
    - non è possibile richiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva versata giustificato, ad esempio, dalla mancata successiva cessione del bene;
    - è legittima la richiesta da parte dell'Ufficio del pagamento delle rate non versate dal contribuente.
      In tale contesto anche la CTR Emilia Romagna con la sentenza 21.10.2020, n 1106/3 **non ha riconosciuto la revoca della rivalutazione** di un terreno effettuata dal contribuente che, a seguito di un evento sismico, ha ritenuto la (precedente) scelta "antieconomica".

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

Il caso di specie riguarda(va) un soggetto che, dopo aver versato la prima e la seconda rata dell'imposta sostitutiva dovuta, ha omesso il versamento della terza, procedendo a richiedere il rimborso all'Ufficio di quanto versato "in ragione del *pesante decremento del valore* dei propri terreni".

Secondo la Commissione

"il ripensamento sulla rivalutazione stessa e sul versamento dell'imposta sostitutiva non pare in alcun modo assimilabile all'emendazione della dichiarazione dei redditi ex articolo 2, commi 8 e 8-bis, Dpr 322/1998, trattandosi di una valutazione non erronea, ma fondata su precisi parametri di valutazione riferibili alla perizia giurata di stima dei terreni e, quindi, ad una scelta dalla quale è comunque ineliminabile una certa dose di rischio, nell'ambito della quale non è irragionevole possano rientrare gli eventi, pur gravi, posti a base delle richieste avanzate dal contribuente."

Rideterminazione costo:
- **terreni**
- **partecipazioni**

→ **posseduti all'1.1.2021** →

30.6.2021
- **redazione / asseverazione perizia**
- **versamento imposta sostitutiva**

↓

- **unica soluzione**
- **3 rate annuali**
  - **30.6.2021**
  - **30.6.2022 + 3% interessi**
  - **30.6.2023 + 3% interessi**
- **codice tributo**
  - **8055 (partecipazioni)**
  - **8056 (terreni)**

RATEIZZAZIONE (MENSILE) DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA

L'Agenzia delle Entrate nella Risoluzione 23.10.2013, n. 70/E, ha ribadito che le **imposte sostitutive** dovute per la rivalutazione dei beni d'impresa e l'affrancamento del saldo attivo **non sono rateizzabili** (mensilmente) **ex art. 20, D.Lgs. n. 241/97**, stante il mancato richiamo, nell'art. 15, DL n. 185/2008, a tale disposizione. Tale preclusione **opera anche per il versamento dell'imposta sostitutiva** relativa alla rivalutazione in esame.

RIVALUTAZIONE TERRENO / PARTECIPAZIONE GIÀ RIVALUTATA

È possibile effettuare una **nuova rivalutazione** per i terreni / partecipazioni già oggetto di una precedente rivalutazione. In tal caso è necessario:

- disporre di una **nuova perizia di stima asseverata** entro il 30.6.2021;
- calcolare **l'imposta sostitutiva dovuta sul "nuovo" valore** all'1.1.2021.

Come disposto dall'art. 7, comma 2, lett. ee) e ff), DL n. 70/2011 è possibile alternativamente:

1. **detrarre dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione l'imposta sostitutiva già versata**;

ovvero

2. **chiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva già pagata**.

In caso di rimborso *"**il termine di decadenza per la richiesta … decorre dalla data del versamento dell'intera imposta o della prima rata** relativa all'ultima rideterminazione effettuata".*

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

NB L'importo richiesto a **rimborso non può eccedere quanto dovuto** a titolo di imposta sostitutiva per la nuova rivalutazione.

Tenendo presente quanto sopra il **soggetto che ha già rivalutato** un terreno / partecipazione, ad esempio, all'1.1.2018 e che intende **usufruire della rivalutazione all'1.1.2021** può (in alternativa):

- **scomputare** dall'imposta dovuta per la nuova rivalutazione quanto versato per la precedente rivalutazione in un'**unica soluzione**;
- **scomputare** quanto versato come prima e seconda rata;
- versare l'imposta dovuta sulla nuova rivalutazione e **chiedere a rimborso quanto versato per la precedente rivalutazione** ex art. 38, DPR n. 602/73.

  Nella citata Circolare n. 47/E l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che il termine di decadenza di **48 mesi decorre** dal momento in cui "*si verifica la duplicazione del versamento*" e quindi dalla **data di versamento dell'imposta riferita all'ultima rivalutazione** effettuata (unica rata o prima rata se versamento rateale).

Esempio 2

Il sig. Boschi ha rivalutato un terreno di sua proprietà all'1.1.2017, scegliendo il versamento rateale dell'imposta sostitutiva (si ipotizzi che l'ammontare complessivo delle 3 rate versate sia pari a € 9.000). Ora intende usufruire della rivalutazione prorogata dalla Finanziaria 2021.

Il valore del terreno all'1.1.2021 risultante dalla perizia di stima è pari a € 150.000.

Il sig. Boschi può scomputare dall'imposta dovuta per la nuova rivalutazione quanto già versato per la precedente (€ 9.000) e di conseguenza:

imposta sostitutiva rivalutazione 1.1.2021 (150.000 x 11%)	€	16.500
imposta sostitutiva già versata rivalutazione 1.1.2017	€	9.000
imposta sostitutiva da versare rivalutazione 1.1.2021	€	7.500

Esempio 3

Il sig. Bianchi ha rivalutato un terreno di sua proprietà all'1.1.2019, scegliendo il versamento rateale dell'imposta sostitutiva. Ora intende usufruire della rivalutazione prorogata dalla Finanziaria 2021.

Il valore del terreno all'1.1.2021 risultante dalla perizia di stima è pari a € 200.000.

Ipotizzando che per la precedente rivalutazione abbia versato nel 2019 la prima rata (€ 4.000) e nel 2020 la seconda (€ 4.000) il sig. Bianchi può scomputare dall'imposta dovuta per la nuova rivalutazione quanto già versato per la precedente e di conseguenza:

imposta sostitutiva rivalutazione 1.1.2021 (200.000 x 11%)	€	22.000
imposta sostitutiva già versata rivalutazione 1.1.2019	€	8.000
imposta sostitutiva da versare rivalutazione 1.1.2021	€	14.000

Esempio 4

Il sig. Verdi ha rivalutato un terreno di sua proprietà all'1.1.2014, scegliendo il versamento in un'unica soluzione dell'imposta sostitutiva (si ipotizzi che l'ammontare versato in unica soluzione, sia pari a € 6.000). Ora intende usufruire della rivalutazione prorogata dalla Finanziaria 2021.

Il valore del terreno all'1.1.2021 risultante dalla perizia di stima è pari a € 100.000.

Il sig. Verdi può scomputare dall'imposta dovuta per la nuova rivalutazione quanto già versato per la precedente (€ 6.000) e di conseguenza:

imposta sostitutiva rivalutazione 1.1.2021 (100.000 x 11%)	€	11.000
imposta sostitutiva già versata rivalutazione 1.1.2014	€	6.000
imposta sostitutiva da versare rivalutazione 1.1.2021	€	5.000

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

Merita infine evidenziare che:

- la CTP Como, nella sentenza 22.1.2014, n. 144/01/14, ha riconosciuto la possibilità di **rivalutare per una seconda volta** una partecipazione **omettendo il versamento delle rate di una precedente rivalutazione**, purché queste ultime non siano ancora scadute;
- la CTR Lombardia, nella sentenza 27.3.2018, n. 1318/19/18, ha riconosciuto ad un socio che ha rivalutato la partecipazione provvedendo ad una nuova rivalutazione della partecipazione ricevuta a seguito della fusione della società, di chiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva versata per la prima rivalutazione (nel caso di specie i soci della società fusa erano gli stessi della società risultante dalla fusione e, anche dopo l'operazione, la percentuale di partecipazione era rimasta invariata);
- la Corte di Cassazione nell'ordinanza 28.11.2019, n. 31099, ha sancito che il contribuente che ha rivalutato un terreno può **richiedere il rimborso** dell'imposta sostitutiva versata ai fini di una precedente rivalutazione soltanto **con riferimento alle medesime particelle catastali** oggetto di entrambe le rivalutazioni.

  Nel caso di specie le particelle rivalutate erano ricomprese in un'area più ampia successivamente oggetto di perequazione; stante la non sovrapponibilità della situazione catastale il rimborso è limitato all'imposta sostitutiva riferita alle "*particelle mantenute in intestazione allo stesso contribuente in occasione di entrambi i versamenti*".

VALORE ALL'1.1.2021 INFERIORE A QUELLO DELLA PRECEDENTE RIVALUTAZIONE

Il **nuovo valore** rivalutato del terreno / partecipazione **può essere inferiore a quello risultante dalla perizia** relativa alla precedente rivalutazione, come ribadito dall'Agenzia delle Entrate nella citata Circolare n. 47/E.

In tal caso è possibile (in alternativa):

- **scomputare** dall'imposta dovuta per la nuova rivalutazione (all'1.1.2021) quanto versato per la precedente rivalutazione **fino a concorrenza della stessa**;
- **versare l'imposta sostitutiva dovuta** per la nuova rivalutazione (all'1.1.2021) e **chiedere a rimborso la precedente**.

  Considerato che l'Agenzia nella citata Circolare n. 47/E ha precisato che *"l'importo del **rimborso non può essere superiore all'importo dovuto in base all'ultima rideterminazione del valore effettuata***", scomputando dalla nuova imposta quanto versato in precedenza **l'eccedenza** (maggior imposta versata con riferimento alla precedente rivalutazione) **non risulta rimborsabile**.

Come sopra accennato, a seguito dell'aumento, nel corso degli anni dell'imposta sostitutiva dovuta, l'utilizzo della nuova rivalutazione all'1.1.2021 al fine di effettuare una rivalutazione "al ribasso" potrebbe richiedere il versamento di un ulteriore importo rispetto a quanto versato in occasione delle precedenti.

Esempio 5

Il sig. Pini ha rivalutato un terreno di sua proprietà all'1.1.2015. Il valore del terreno a tale data risultante dalla perizia di stima era pari a € 220.000.

Ora intende usufruire della rivalutazione prorogata dalla Finanziaria 2021.

Il valore del terreno all'1.1.2021 risultante dalla perizia di stima è pari a € 200.000.

Nonostante la nuova rivalutazione sia "al ribasso" (200.000) e sia possibile scomputare l'imposta sostitutiva già versata (17.600) sul valore all'1.1.2015 (220.000) il sig. Pini dovrà versare per la nuova "rivalutazione" (€ 4.400).

imposta sostitutiva rivalutazione 1.1.2021 (200.000 x 11%)	€	22.000
imposta sostitutiva già versata rivalutazione 1.1.2015 (220.000 x 8%)	€	17.600
imposta sostitutiva da versare rivalutazione 1.1.2021	€	4.400

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

RIVALUTAZIONE PARTECIPAZIONI DONATE

Come sopra accennato per il donatario il costo fiscale della partecipazione è costituito **dal costo sostenuto dal donante aumentato dell'eventuale imposta di donazione a carico del donatario**.

In caso di donazione di partecipazioni opera, quindi, un **regime di neutralità e continuità di valori** per cui il costo fiscale della partecipazione in capo al donatario è costituito dal **costo / valore d'acquisto che poteva assumere il donante, compreso quello rideterminato**.

Come specificato dall'Agenzia nella citata Risoluzione n. 91/E in caso di rivalutazione di partecipazioni acquisite per donazione, rivalutate da parte del donante, il donatario **non può scomputare l'imposta sostitutiva corrisposta dal donante** in quanto:

- l'imposta sostitutiva, essendo **"personale",** ha la funzione di rideterminare il costo d'acquisto della partecipazione al fine di conseguire, in caso di cessione della stessa, una minor plusvalenza *"***da parte *del medesimo soggetto*** *che ha posto in essere la … rideterminazione";*
- il citato art. 7, comma 2, lett. ee), che consente di scomputare l'imposta sostitutiva in caso di successive rideterminazioni, presuppone che lo scomputo

"sia effettuato dallo ***stesso soggetto che ha versato l'imposta in caso di successive rideterminazioni.*** *Tale disposizione è volta … al recupero dell'imposta pagata dal medesimo soggetto al fine di evitare duplicazioni dell'imposta già pagata".*

RIVALUTAZIONE TERRENI EREDITATI

In merito alla rivalutazione, da parte di un erede, di un **terreno già rivalutato dal de cuius,** la CTR Emilia Romagna nella sentenza 27.11.2017, n. 3188/14/17 ha precisato che lo stesso ha **diritto alla restituzione dell'imposta sostitutiva** versata dal de cuius.

CESSIONE TERRENO AD UN CORRISPETTIVO INFERIORE AL VALORE DI PERIZIA

Con riferimento ad un **terreno ceduto ad un corrispettivo** (desumibile dall'atto) **inferiore al valore risultante dalla perizia** di stima giurata redatta in sede di rivalutazione del valore (costo) dello stesso, l'Agenzia delle Entrate nella Risoluzione 27.5.2015, n. 53/E rammenta che:

- il valore rivalutato assume rilevanza non solo per il calcolo della plusvalenza imponibile ai fini IRPEF in capo al cedente ma anche per le imposte indirette dovute per l'acquisto del terreno ex art. 7, comma 6, Legge n. 448/2001;
- nella Circolare 1.2.2002, n. 15/E è stato precisato che nel caso in cui nell'atto di cessione **il cedente intenda indicare un valore del terreno inferiore a quello di perizia**

  *"**ai fini delle imposte di trasferimento** valgono le regole sulla determinazione della base imponibile dettate dalle singole leggi d'imposta e **per il calcolo della plusvalenza** deve essere assunto, quale valore iniziale di riferimento, il costo o il valore di acquisto del terreno, secondo gli ordinari criteri indicati dall'articolo 82 [ora 68] del TUIR";*

- nella Risoluzione 22.10.2010, n. 111/E è stata riconosciuta la **possibilità di rideterminare al ribasso il valore del terreno**, da assumere quale "**valore minimo di riferimento**" sia per le imposte dirette che indirette, **solo a condizione che sia predisposta una nuova perizia** giurata di stima;
- nella Circolare 15.2.2013, n. 1/E, confermando gli orientamenti precedenti, è stato ribadito che per **poter considerare il minor valore del terreno** (rispetto a quello periziato) **per il calcolo della plusvalenza, è necessario che lo stesso costituisca il "valore normale minimo di riferimento" anche ai fini delle imposte di registro e ipocatastali.**

  Da ciò consegue che:

  – se il contribuente intende **utilizzare il valore rideterminato per il calcolo della plusvalenza, nell'atto di cessione va indicato detto valore** anche se il corrispettivo è inferiore. Così facendo anche le imposte indirette sono calcolate sul valore periziato;

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

– se **nell'atto di cessione** è indicato un **corrispettivo inferiore al valore periziato la plusvalenza va determinata** considerando il valore (costo) d'acquisto **senza tener conto della rivalutazione**. In tal caso quindi viene meno l'efficacia della rivalutazione.

In considerazione del fatto che le precedenti interpretazioni sono giustificate da *"esigenze di speditezza e semplificazione dell'attività di controllo del valore normale ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale",* l'Agenzia **restringe i casi di inefficacia della rivalutazione a seguito dell'indicazione** nell'atto di cessione di un **valore inferiore a quello periziato**, precisando che la stessa **non opera se**:

- lo **scostamento** del valore indicato nell'atto rispetto a quello periziato **è** "***poco significativo*** *e tale da doversi imputare ad un mero errore più che alla volontà di conseguire un indebito vantaggio fiscale mediante una apprezzabile sottrazione a tassazione di base imponibile, ai fini dell'imposizione indiretta";*
- nell'atto di cessione il contribuente, pur indicando un valore significativamente inferiore rispetto a quello periziato, *"**abbia comunque fatto menzione nello stesso atto della intervenuta rideterminazione del valore del terreno**".* Tale segnalazione, infatti, secondo l'Agenzia, consente il "normale" svolgimento dell'attività di controllo.

In tali situazioni, **sia per il calcolo della plusvalenza ai fini IRPEF che per la determinazione delle imposte di registro / ipocatastali** va assunto quale "valore minimo di riferimento" il **valore rivalutato risultante dalla perizia** di stima giurata.

Sul punto, merita segnalare che:

- con la sentenza n. 27.3.2015, n. 134/01/15, la CTR Sardegna ha sostenuto che **la cessione** di un'area edificabile **ad un prezzo inferiore** a quello di perizia **non determina l'inefficacia** della rivalutazione e non comporta l'emersione di plusvalenza;
- nella sentenza 28.6.2016, n. 3836/1/16 la CTR Lombardia ha ribadito che **nessuna norma prevede l'inefficacia** della rivalutazione nel caso in cui il corrispettivo sia inferiore al valore peritato.

Inoltre la Corte di Cassazione:

- nell'ordinanza 13.10.2017, n. 24141 ha sancito che non sussiste

  *"alcun vincolo ai fini della determinazione del corrispettivo nella successiva vendita dell'immobile, **non potendo** in particolare **ritenersi che il valore del cespite come rideterminato ... costituisca valore legale inderogabile** e condizione ostativa alla facoltà per il contribuente di alienare il bene ad un prezzo inferiore, dovendo pertanto **escludersi la decadenza** dal beneficio e la facoltà per l'Agenzia di accertare la plusvalenza secondo gli ordinari criteri ex artt. 67 e 68 TUIR, con riferimento cioè al costo di acquisto del terreno";*

- nell'ordinanza 20.7.2018, n. 19378 ha sancito che la scelta di rideterminare il valore del terreno

  *"non determina alcun vincolo nella successiva vendita e **non limita** pertanto **la facoltà di alienare il bene ad un prezzo inferiore**, sicché, in questa ipotesi, deve **escludersi la decadenza** del contribuente dal beneficio e la possibilità per l'Amministrazione finanziaria di accertare la plusvalenza secondo gli ordinari criteri".*

  Poiché il valore di perizia costituisce il valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, di registro, ipocatastali, l'eventuale cessione ad un prezzo inferiore non dà diritto al recupero di minusvalenze e

  *"**non determina** … nessuna **decadenza dal beneficio**, sicché all'Ufficio è comunque impedito riprendere il calcolo delle plusvalenze secondo il criterio previsto dagli artt. 67 e 68 del TUIR, partendo cioè dal vecchio valore di acquisto".*

La questione in esame è stata "risolta" dalla stessa Corte con la sentenza 31.1.2020, n. 2321, a Sezioni Unite, nella quale dopo aver evidenziato che

RIPRODUZIONE VIETATA

"l'indicazione del valore del bene inferiore ***non può produrre effetti pregiudizievoli per il contribuente alienante che decida di trasferire il cespite a prezzo inferiore,*** *nè autorizzare l'Amministrazione finanziaria a calcolare la plusvalenza secondo i criteri ordinari previsti dall'art. 68 TUIR sulla base del vecchio valore di acquisto",*

ha fissato il seguente **principio di diritto:**

*"****l'indicazione nell'atto di vendita*** *dell'immobile,* ***di un corrispettivo inferiore*** *rispetto al valore del cespite in precedenza rideterminato dal contribuente ...* ***non determina la decadenza*** *del contribuente* ***dal beneficio*** *correlato al pregresso versamento dell'imposta sostitutiva, nè la possibilità per l'Amministrazione finanziaria di accertare la plusvalenza secondo il valore storico del bene".*

Tale orientamento è stato "recepito" dall'Agenzia delle Entrate nell'ambito della citata Circolare n. 1/E precisando *"che non è ravvisabile alcun aggancio normativo da cui poter desumere l'esistenza di un obbligo del contribuente di allegazione del valore normale minimo di riferimento periziato e/o di fissazione del corrispettivo nel medesimo valore"*.

La stessa Agenzia conclude evidenziando comunque che *"in capo all'Amministrazione permane il potere di compiere le opportune verifiche per evitare l'occultamento della base imponibile con riguardo alle imposte sui trasferimenti"*.

INDICAZIONE RIVALUTAZIONE NELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI

I dati relativi alla rivalutazione dei terreni / partecipazioni devono essere indicati nella dichiarazione dei redditi, rispettivamente nei quadri RM e RT. In particolare i dati della nuova rivalutazione all'1.1.2021 dovranno essere indicati nel mod. REDDITI 2022.

L'**omessa indicazione** dei dati della rivalutazione, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 4.8.2004, n. 35/E, **non pregiudica** gli effetti della stessa, che rimane pertanto valida.

La rivalutazione risulta, infatti, **perfezionata con il versamento** dell'intero importo o della prima rata dell'imposta sostitutiva. Al contribuente sarà comunque comminata la **sanzione da € 250 a € 2.000** ex art. 8, comma 1, D.Lgs. n. 471/97.

■

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it