



SETTORE IRPEF

## LA “RIAPERTURA” DELLA RIVALUTAZIONE DI TERRENI E PARTECIPAZIONI

### RIFERIMENTI

- Art. 2, comma 2, DL n. 282/2002
- Art. 7, comma 2, DL n. 70/2011

### IN SINTESI

*Il c.d. “Decreto Sviluppo” ha riproposto la rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni posseduti da persone fisiche, società semplici, associazioni professionali ed enti non commerciali, fissando la data di riferimento all’1.7.2011.*

*In particolare, la redazione della perizia di stima asseverata ed il versamento dell’imposta sostitutiva dovranno essere effettuati entro il 30.6.2012.*

*Si evidenzia che, diversamente dal passato, in caso di rivalutazione di terreni/partecipazioni già rivalutati, la nuova disposizione prevede la possibilità di:*

- *detrarre l’imposta sostitutiva già versata in occasione delle precedenti rivalutazioni da quella dovuta per la nuova rivalutazione;*
- *richiedere il rimborso dell’imposta sostitutiva già versata in occasione delle precedenti rivalutazioni entro 48 mesi dalla data del versamento dell’intera imposta o della prima rata relativa all’ultima rivalutazione effettuata.*

#### SERVIZI COLLEGATI

Settimana  
Professionale

SCHEDE OPERATIVE fisco

L'art. 7, comma 2, lett. da dd) a gg), DL n. 70/2010 (c.d. "Decreto Sviluppo"), richiamando l'art. 2, comma 2, DL n. 282/2002 e successive modificazioni, ha disposto la riapertura della possibilità di effettuare la **rideterminazione del costo di acquisto**:

- dei **terreni** edificabili e agricoli posseduti a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi;
- delle **partecipazioni** non quotate in mercati regolamentati, possedute a titolo di proprietà e usufrutto;

**alla data dell'1.7.2011, non in regime di impresa**, da parte di persone fisiche, società semplici, associazioni professionali ed enti non commerciali.

Si evidenzia che le disposizioni in esame, oltre a confermare quanto previsto per le rivalutazioni proposte in passato, **introducono alcuni aspetti innovativi** per quanto riguarda il **versamento e il "recupero" dell'imposta sostitutiva** nei casi in cui il contribuente abbia **precedentemente effettuato la rivalutazione dei medesimi beni**.

### LA "NUOVA" RIVALUTAZIONE

Come sopra accennato, la lett. dd) del citato art. 7, comma 2 richiama, confermando, quanto previsto dall'art. 2, comma 2, DL n. 282/2002 prevedendo solo nuovi riferimenti temporali.

In particolare sono **confermati gli adempimenti necessari** per effettuare la rivalutazione del valore di un terreno o di una partecipazione, consistenti:

- ⇒ nella **redazione e asseverazione**, da parte di un professionista abilitato, **della perizia di stima** che deve individuare il valore del terreno / partecipazione all'1.7.2011;
- ⇒ nel **versamento dell'imposta sostitutiva** calcolata applicando al valore del terreno o della partecipazione risultante dalla perizia di stima, le seguenti aliquote:
  - **2%** per le **partecipazioni non qualificate**;
  - **4%** per le **partecipazioni qualificate** e per i **terreni**.



Ai sensi della citata lett. dd), la **redazione della perizia di stima asseverata** nonché il **versamento dell'imposta sostitutiva** devono essere effettuati **entro il 30.6.2012**.

Considerata la conferma di quanto precedentemente disposto e quindi la rilevanza anche dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate in occasione delle precedenti rivalutazioni, si propongono di seguito un riepilogo dei principali aspetti che caratterizzano l'operazione in esame e alcune delle principali precisazioni fornite per la gestione di casi particolari di rivalutazione.

<b>RIVALUTAZIONE TERRENI EDIFICABILI E A DESTINAZIONE AGRICOLA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>rilevanza del valore (costo) rideterminato</b> ai fini del <b>calcolo della plusvalenza</b> ex art. 67, comma 1, lett. a) e b), TUIR;</li> <li>◆ <b>impossibilità di rivalutare i terreni già ceduti al momento del giuramento della perizia di stima</b> in considerazione del fatto che nell'atto di cessione deve essere riportato il valore indicato nella perizia. In merito a tale aspetto va tuttavia evidenziato che la CTR Piemonte, nella sentenza 23.9.2010, n. 87/36/10, ha riconosciuto la <b>validità della rivalutazione di un terreno anche se la perizia di stima è stata asseverata dopo la cessione</b>. In particolare i Giudici hanno rilevato che <i>"... tanto il dato letterale della norma ..., tanto la sua ratio escludono si possa ritenere che la perizia e la sua asseverazione debbano necessariamente precedere la cessione del bene. E ciò tanto più che la perizia giurata ha la sola ed unica finalità di consentire la diversa modalità di calcolo dell'imposta sostitutiva sulla plusvalenza, in ragione del 4%, entro la data del primo ed unico versamento della stessa imposta"</i>;</li> <li>◆ <b>validità della rivalutazione</b> anche nel caso in cui il <b>terreno sia successivamente oggetto di esproprio</b>, se il contribuente opta per la tassazione secondo le regole dell'art. 67, comma 1, lett. b), TUIR;</li> </ul>
--	---

<b>RIVALUTAZIONE TERRENI EDIFICABILI E A DESTINAZIONE AGRICOLA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>validità del valore rivalutato</b> del terreno quale <b>valore minimo</b> di riferimento ai fini delle <b>imposte di registro, ipotecarie e catastali</b>;</li> <li>◆ <b>possibilità di rivalutare i terreni posseduti in regime di comunione pro indiviso</b> anche da parte di alcuni dei comproprietari. Per determinare la quota di terreno da rivalutare il singolo comproprietario deve determinare, mediante la perizia di stima, il valore dell'intera area e assoggettare ad imposta sostitutiva (4%) la parte di tale valore corrispondente alla propria quota;</li> <li>◆ <b>mancato riconoscimento della rivalutazione</b> per la <b>determinazione della plusvalenza</b> nel caso in cui il <b>corrispettivo della cessione</b> risulti <b>inferiore al "nuovo" costo</b>. La plusvalenza è calcolata in base al costo "originario".</li> </ul>
<b>RIVALUTAZIONE PARTECIPAZIONI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>rilevanza del valore (costo) rideterminato</b> ai fini del <b>calcolo della plusvalenza</b> ex art. 67, comma 1, lett. c) e c-bis), TUIR;</li> <li>◆ <b>irrilevanza fiscale</b> della <b>minusvalenza</b> derivante dalla cessione di una partecipazione rivalutata;</li> <li>◆ possibilità di effettuare una <b>rivalutazione parziale della partecipazione</b>. In tal caso la misura dell'imposta sostitutiva dovuta (2-4%) è collegata alla tipologia di partecipazione (qualificata / non qualificata) posseduta alla data di riferimento (1.7.2011);</li> <li>◆ <b>impossibilità di utilizzare il valore rivalutato</b> nell'ipotesi di <b>recesso "tipico"</b>, ossia nel caso in cui la società provveda alla liquidazione della quota al socio;</li> <li>◆ <b>possibilità di effettuare la rivalutazione</b> anche nel caso in cui <b>la partecipazione sia ceduta prima del giuramento della perizia di stima</b>, ma solo nel caso in cui si applichi il regime della dichiarazione.</li> </ul>

## USUFRUTTO / NUDA PROPRIETÀ

Confermando la possibilità di eseguire la rivalutazione di un terreno / partecipazione anche da parte del **nudo proprietario** o dell'**usufruttuario** possessore dei beni alla data di riferimento (ora 1.7.2011), l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che:

- **in caso di decesso dell'usufruttuario gli eredi non possono fruire del valore del bene rideterminato dal de cuius** (Circolare 13.2.2006, n. 6/E);
- **se il nudo proprietario** alla data di riferimento della perizia (ora 1.7.2011) successivamente **diviene pieno proprietario del bene** 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 operata dall'usufruttuario** (Circolare 12.3.2010, n. 12/E).

## EREDI / DONATARI

Gli **eredi / donatari che hanno acquisito il terreno o la partecipazione dopo** la data di riferimento (ora 1.7.2011), **non** possono eseguire la rivalutazione poiché a tale data non erano possessori del terreno o della partecipazione.

Tuttavia, per le **partecipazioni**, sulla base di quanto affermato nella Circolare 9.5.2003, n. 27/E, è **ammessa la possibilità di rivalutazione da parte degli eredi** che hanno ricevuto la partecipazione in successione dopo l'1.7.2011 **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 della partecipazione** alla data di riferimento (ora 1.7.2011), la valutazione in merito all'utilizzo o meno della rivalutazione deve tenere conto 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 è il **costo fiscalmente rilevante in capo al donante**.

Con riferimento ai **terreni** il costo fiscalmente riconosciuto ai fini della **determinazione della plusvalenza** è quello **risultante dalla dichiarazione di successione o dall'atto di donazione**.

## PARTECIPAZIONI "SCUDATE"

Come noto tramite il c.d. "scudo fiscale" i contribuenti residenti che detenevano all'estero **investimenti finanziari** in violazione degli obblighi del c.d. "monitoraggio fiscale" hanno potuto, previa presentazione dell'apposita dichiarazione riservata, provvedere al rimpatrio / regolarizzazione degli stessi.

Con riferimento alle partecipazioni, il costo fiscalmente riconosciuto, **in mancanza della documentazione di acquisto**, va individuato nell'importo risultante dall'apposita **dichiarazione sostitutiva** ex art. 6, comma 3, D.Lgs. n. 461/97 ovvero dalla **dichiarazione riservata**, nel limite comunque del valore normale delle stesse alla data del 31.12.2008.

Considerato che possono essere oggetto di rivalutazione anche le partecipazioni in società non residenti, in quanto suscettibili di generare una plusvalenza ex art. 67, comma 1, lett. c) e c-bis), TUIR, la convenienza della rivalutazione è connessa con la differenza tra il valore di perizia all'1.7.2011 e il costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione oggetto dello "scudo fiscale".

## IL VERSAMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA

Anche le modalità di versamento dell'imposta sostitutiva previste dal citato art. 2, comma 2, DL n. 282/2002 sono confermate con la fissazione di nuovi termini. Conseguentemente l'imposta sostitutiva dovuta va versata con il mod. F24:

- in un'**unica soluzione** entro il **30.6.2012**;
- oppure, in alternativa,
- in **3 rate annuali** di pari importo, **a decorrere dal 30.6.2012** applicando, alle rate successive alla prima gli interessi nella misura del 3%. In tal caso, quindi, i versamenti vanno effettuati alle seguenti scadenze:
    - 1° rata ⇒ entro il 30.6.2012;
    - 2° rata ⇒ entro il 30.6.2013 + interessi del 3% calcolati dal 30.6.2012;
    - 3° rata ⇒ entro il 30.6.2014 + interessi del 3% calcolati dal 30.6.2012.

Per quanto riguarda il codice tributo da indicare nel mod. F24 si ritiene che dovrà essere utilizzato il codice:

**8055** → per la rideterminazione delle **partecipazioni** non negoziate nei mercati regolamentati

**8056** → per la rideterminazione dei **terreni** edificabili e con destinazione agricola

indicando quale **anno di riferimento "2011"**.

Si rammenta che la rivalutazione **si perfeziona** con il **versamento dell'intero importo ovvero, della prima rata** dell'imposta sostitutiva. L'Agenzia delle Entrate nella Circolare 4.8.2004, n. 35/E 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, con la possibilità, da parte del contribuente, di regolarizzare l'omesso versamento tramite il ravvedimento operoso.



In caso di **comproprietà** il versamento deve essere effettuato **da ciascun comproprietario** sulla base della propria quota.

## LA RIVALUTAZIONE DI TERRENI / PARTECIPAZIONI GIÀ RIVALUTATI

Come previsto in passato, è possibile eseguire una **nuova rivalutazione** per i terreni e le partecipazioni già oggetto di una precedente rivalutazione. In tal caso è necessario:

- disporre di una **nuova perizia di stima asseverata** entro il 30.6.2012;
- calcolare l'**imposta sostitutiva dovuta sul "nuovo" valore** alla data di riferimento (1.7.2011).

Coloro che:

- hanno effettuato la **rivalutazione all'1.1.2010** e scelto il **pagamento rateale** dell'imposta sostitutiva in base al quale la **2° e la 3° rata** (maggiorate degli interessi del 3%) **scadono**, rispettivamente, il **31.10.2011** e il **31.10.2012**;
- procedono ora alla **rivalutazione** del medesimo bene **all'1.7.2011**;

possono **non versare la seconda e terza rata** relative alla rivalutazione all'1.1.2010.



Come sopra accennato gli **aspetti innovativi** introdotti dalle disposizioni in esame riguardano la **"gestione" dell'imposta sostitutiva** dovuta per la rivalutazione nei casi in cui i **medesimi beni siano già stati oggetto di una precedente rivalutazione**.

In particolare, con le lett. ee) e ff) del citato comma 2 il Legislatore offre al contribuente la **possibilità di scegliere tra 2 alternative** e più precisamente:

1. ai sensi della lett. ee):

*"i soggetti che si avvalgono della rideterminazione dei valori ... qualora abbiano già effettuato una precedente rideterminazione del valore dei medesimi beni, **possono detrarre dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione l'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata**;*

2. ai sensi della lett. ff):

*"i soggetti che **non effettuano la detrazione di cui alla lettera ee) possono chiedere il rimborso della imposta sostitutiva già pagata, ai sensi dell'articolo 38 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, e il termine di decadenza per la richiesta di rimborso decorre dalla data del versamento dell'intera imposta o della prima rata relativa all'ultima rideterminazione effettuata**."*

Diversamente da quanto previsto per le precedenti rivalutazioni, quindi, è ora consentito:

1. **utilizzare in "compensazione" l'imposta sostitutiva già versata in occasione delle precedenti rivalutazioni**. Il contribuente quindi è tenuto a versare **soltanto la differenza** tra l'imposta sostitutiva dovuta in base al nuovo valore rivalutato e l'imposta sostitutiva già versata per la precedente rivalutazione dello stesso bene.

In merito si evidenzia che la legittimità di tale detrazione sarà monitorata nell'ambito del mod. UNICO nel quale saranno richiesti i dati utili a tal fine così come individuati da un apposito Provvedimento;

**ovvero**

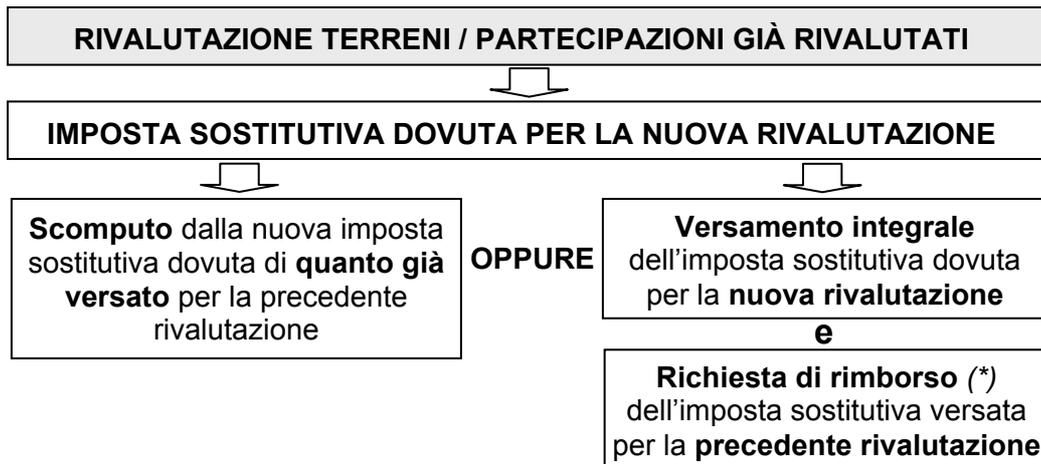
2. **richiedere il rimborso** dell'imposta sostitutiva **già versata** in occasione delle precedenti rivalutazioni qualora il contribuente **non si avvalga della "compensazione"** di cui al punto 1 e quindi provveda al **versamento integrale dell'imposta sostitutiva dovuta sulla nuova rivalutazione**. Come di consueto la richiesta di rimborso va effettuata **entro i 48 mesi** previsti dall'art. 38, DPR n. 602/73.

Rilevante è la precisazione contenuta nella lett. ff) in esame in base alla quale detto termine di 48 mesi decorre **dalla data di versamento dell'intera imposta o della prima rata relativa all'ultima rivalutazione effettuata**.



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

**RIPRODUZIONE VIETATA**



(\*) *Entro 48 mesi dalla data di versamento dell'imposta sostitutiva o della 1° rata.*

La possibilità di scomputare quanto versato in occasione della precedente rivalutazione pone la questione del **riconoscimento della nuova rivalutazione qualora il nuovo valore** del terreno o della partecipazione **sia inferiore a quello periziato in precedenza.**

In tale situazione, infatti, scomputando dalla nuova imposta sostitutiva quanto versato in precedenza, il contribuente non sarebbe tenuto ad effettuare alcun ulteriore versamento.

È opportuno che l'Agenzia delle Entrate intervenga a chiarire gli adempimenti che il contribuente deve porre in essere nel caso proposto.

Si evidenzia infine che, ai sensi della lett. gg) del comma 2 in esame, la richiesta di rimborso può riguardare "anche" i **versamenti effettuati entro il 14.5.2011.** In detti casi, se a tale data il **termine di decadenza** della richiesta di rimborso risulta già **scaduto**, il rimborso può essere richiesto **entro 12 mesi dalla medesima data.**

In base a tale disposizione, al contribuente risulta concesso richiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva pagata in passato in relazione a terreni/partecipazioni oggetto di una "doppia" rivalutazione. ■



**17 giugno 2011 Mestre**  
Hotel ai Pini

**21 giugno 2011 Ferrara**  
Hotel Duca D'Este

**24 giugno 2011 Trento**  
centro formazione Cefor

relatore  
**Leonardo PIETROBON**

