



**STUDIO DI CONSULENZA FISCALE E DEL LAVORO  
LUIGI SABATINI**

*Consulente del Lavoro - Revisore Legale*

Via Alessandrini 6 – 66054 – VASTO Tel. 0873 -378379 Fax 0873 – 60532

E- mail [studiosabatini.luigi@virgilio.it](mailto:studiosabatini.luigi@virgilio.it)

P.IVA 01682940695-C.F. SBTLGU53A12E372P



Circolare informativa per la clientela  
n. 10/2013 del 4 aprile 2013

## **RIVALUTAZIONE di TERRENI e PARTECIPAZIONI RIAPERTURA dei TERMINI per il 2013**

In questa Circolare

- 1. Riapertura dei termini**
- 2. Soggetti ammessi alla rivalutazione**
- 3. Ambito oggettivo**
- 4. Requisito del possesso**
- 5. Redazione della perizia**
- 6. Cessione del terreno ad un prezzo inferiore a quello di perizia**
- 7. Imposta sostitutiva**
- 8. Compensazione dell'imposta sostitutiva**
- 9. Adempimenti dichiarativi**

Tramite una modifica dell'art. 2, co. 2, D.L. 24.12.2002, n. 282, conv. con modif. dalla L. 21.2.2003, n. 27, la Legge di stabilità 2013 (precisamente l'art. 1, co. 473, L. 24.12.2012, n. 228) ha disposto la **riapertura** della possibilità di **rideterminare il costo fiscale** 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 **posseduti** alla data dell'**1.1.2013**, non in regime di impresa, da parte di **persone fisiche, società semplici e associazioni professionali**, nonché di **enti non commerciali**.

È fissato al **30.6.2013 (1.7.2013**, cadendo di sabato la scadenza naturale) il termine entro il quale provvedere:

- alla **redazione** ed all'**asseverazione** della **perizia** di stima;
- al **versamento** dell'**imposta sostitutiva** calcolata applicando al valore del terreno/partecipazione, risultante dalla perizia, le seguenti aliquote:
  - **2%** per le partecipazioni non qualificate;
  - **4%** per le partecipazioni qualificate e i terreni.

I succitati elementi caratterizzanti la rivalutazione (più propriamente, affrancamento o rideterminazione del valore) dei beni vengono di seguito analizzati in maniera più dettagliata.

## 1. RIAPERTURA dei TERMINI

Con la norma in commento, si attua la riapertura della disposizione, già più volte introdotta in passato (è l'ottava volta), che consente di rideterminare il valore del costo di acquisto di terreni e di partecipazioni. L'**obiettivo** è quello di consentire l'**affrancamento**, totale o parziale, della **plusvalenza** che si genera in sede di cessione a titolo oneroso di questi beni, ai sensi dell'art. 67, D.P.R. 22.12.1986, n. 917 (**redditi diversi** di natura finanziaria).

Tecnicamente il Legislatore apporta modifiche all'art. 2, D.L. 282/2002 per cui, essendo stati sostituiti solo i termini (di possesso dei beni e di redazione della perizia), valgono i chiarimenti nel corso del tempo forniti in materia.

Il D.L. 282/2002 (ora modificato) richiamava, a sua volta, la rivalutazione prevista con la Finanziaria 2002 (L. 28.12.2001, n. 448).

Ciò spinge ad affermare che la riapertura dei termini sembrerebbe l'ennesima edizione dell'agevolazione più volte concessa inizialmente con gli artt. 5 e 7, L. 448/2001.

PROROGA o NUOVA RIVALUTAZIONE?	
<p>L'Agenzia delle Entrate ha chiarito il rapporto esistente tra i vari provvedimenti agevolativi che si sono succeduti nel tempo, sostenendo che quando un provvedimento di rivalutazione «sposta» la data alla quale occorre verificare il possesso dei beni agevolati cui riferire la perizia di stima, si è di fronte ad una <b>nuova rivalutazione</b>.</p> <p>Diversamente, in caso di provvedimenti che modificano soltanto le date entro le quali la perizia va redatta e giurata e quelle relative al versamento dell'imposta sostitutiva, si deve parlare di <b>proroga del provvedimento</b> di rivalutazione precedente (Comunicato stampa 11.3.2004; CC.MM. 4.8.2004, n. 35/E e 22.4.2005, n. 16/E).</p> <p>Alla luce di quanto sopra, i contribuenti che si sono avvalsi, nel tempo, delle nuove norme di rivalutazione, ossia quelle che hanno riaperto i termini originari spostando la data in cui occorre verificare il possesso dei beni, hanno dovuto <b>produrre nuove perizie</b> e procedere al <b>versamento dell'imposta sostitutiva</b> su detti valori periziati, procedendo nel contempo a chiedere, se ancora nei termini, il <b>rimborso</b> di quanto versato in precedenza (C.M. 9.5.2003, n. 27/E).</p>	
<b>Proroghe</b>	<p>Le disposizioni hanno riguardato lo slittamento in avanti del termine ultimo per la redazione e l'asseverazione della perizia di stima e/o il pagamento dell'imposta sostitutiva (ad esempio, l'art. 4, co. 9-ter, D.L. 3.6.2008, n. 97, conv. con modif. dalla L. 2.8.2008, n. 129)</p>
<b>Riapertura dei termini</b>	<p>Le disposizioni hanno riguardato la possibilità, concessa dal Legislatore, di includere nella rivalutazione quelle aree o quelle partecipazioni già possedute a date successive a quella dell'1.1.2002 (data, indicata nella prima legge di rivalutazione, di riferimento del possesso e del valore).</p> <p>È il caso del co. 473, art. 1, L. 228/2012 che, avendo riaperto i termini per effettuare la rivalutazione dei beni (mediante lo spostamento in avanti della data di riferimento del possesso dei beni), si qualifica come nuova rivalutazione</p>

## 2. SOGGETTI AMMESSI alla RIVALUTAZIONE

Le disposizioni agevolative sono prerogativa:

- delle **persone fisiche**, per le operazioni estranee all'esercizio di attività d'impresa (ossia per quei cespiti che non costituiscono beni relativi all'impresa ai sensi dell'art. 65, D.P.R. 917/1986);
- delle **società semplici** e società e associazioni a esse equiparate ai sensi dell'art. 5, co. 2, lett. b), D.P.R. 917/1986 (ad esempio, associazioni professionali o società di fatto che non abbiano per oggetto l'esercizio di attività commerciali);
- degli **enti non commerciali**, limitatamente ai beni che non rientrano nell'esercizio d'impresa commerciale;
- dei **soggetti non residenti senza stabile organizzazione** in Italia.

Con riferimento ai **soggetti non residenti**, si evidenzia che rientrano tra i soggetti destinatari della disposizione in argomento quelli che realizzano **redditi diversi di natura finanziaria** imponibili nel territorio dello Stato. Pertanto, sono esclusi – oltre ai soggetti che realizzano plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni non qualificate in società residenti negoziate in mercati regolamentati (art. 23, co. 1, lett. f), n. 1, D.P.R. 917/1986) – quelli per i quali le plusvalenze non sono imponibili per effetto di apposite previsioni contenute nelle Convenzioni per evitare le doppie imposizioni sul reddito.

Restano **esclusi**, invece:

- i **soggetti** che esercitano **attività d'impresa** e le **società commerciali**. L'espresso richiamo all'art. 67, co. 1, lett. a), b), c) e c-bis), D.P.R. 917/1986 presuppone necessariamente che detta rideterminazione possa essere effettuata esclusivamente da quei soggetti che, nel compiere operazioni di cessione, conseguono redditi diversi, e non redditi d'impresa;
- i **fondi pensione** e gli **organismi di investimento** (Oicvm) che sono soggetti ad imposta sostitutiva sul risultato di gestione ed i **fondi comuni** di investimento immobiliare;
- i **soggetti diversi** dalle persone fisiche **privi di soggettività tributaria**. Si tratta, ad esempio, come precisato dalla C.M. 12/E/2002 dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni e degli altri soggetti di cui all'art. 74, co. 1, D.P.R. 917/1986.

## 3. AMBITO OGGETTIVO

È possibile rivalutare:

- a) sia i **terreni edificabili** (secondo la definizione fornita dall'art. 36, co. 2, D.L. 4.7.2006, n. 223, conv. con modif. dalla L. 4.8.2006, n. 248, inclusi i terreni lottizzati o quelli sui quali sono state costruite opere per renderli edificabili – C.M. 1.2.2002, n. 15/E) sia quelli con **destinazione agricola**, posseduti a titolo, alternativamente, di:

- **proprietà**, anche in comunione pro-indiviso, anche da parte di alcuni dei proprietari (C.M. 6.11.2002, n. 81/E). In tal caso, per stabilire 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 la parte di tale valore corrispondente alla propria quota;
- **altro diritto reale** (per effetto della parificazione, in ambito fiscale, effettuata dall'art. 9, co. 5, D.P.R. 917/1986), quali i diritti di usufrutto (CC.MM. 81/E/2002, 27/E/2003 e 12/E/2010), superficie (C.M. 20.6.2002, n. 55/E) ed enfiteusi. È possibile rivalutare anche lo «*ius aedificandi*» (cd. diritti edificatori o **diritti di cubatura**), il cui contratto di cessione è stato tipizzato con l'aggiunta del n. 2-bis all'art. 2643 c.c., consentendo la trascrizione degli atti di trasferimento, costituzione o modifica di diritti edificatori, comunque denominati, previsti da normative statali o regionali o da strumenti di pianificazione territoriale (art. 5, co. 3, D.L. 13.5.2011, n. 70, conv. con modif. dalla L. 12.7.2011, n. 106). Il diritto edificatorio (cd. cubatura) può essere considerato distintamente ed autonomamente rispetto al diritto di proprietà del terreno e, pertanto, è possibile rideterminare il relativo valore alla data dell'1.1.2013, con la redazione di una perizia di stima ed il versamento della prima rata o dell'intero ammontare dell'imposta sostitutiva (4%) entro l'1.7.2013.

Tali diritti, quindi, «*godono del medesimo regime pubblicitario dei diritti reali su beni immobili*», con la conseguenza che sono a questi ultimi assimilati (C.M. 15.2.2013, n. 1/E).

Dunque, possono essere rivalutate sia le aree edificabili, la cui cessione genera in ogni caso plusvalenze tassabili, sia i terreni agricoli, che però sono tassabili solo in caso di rivendita infraquinquennale. È evidente, comunque, come l'affrancamento sia generalmente **conveniente** per i **terreni edificabili**, dalle cui cessioni derivano plusvalenze spesso rilevanti. Per i **terreni lottizzati**, invece, il beneficio dell'affrancamento va **valutato caso per caso**, in considerazione del fatto che se il terreno oggetto di cessione è stato acquistato in data remota, le disposizioni che regolano le modalità di quantificazione delle plusvalenze tassabili (art. 68, co. 2, D.P.R. 917/1986) prevedono una sorta di rivalutazione gratuita del valore del terreno, con conseguente riduzione della base imponibile da assoggettare a Irpef.

Circa la questione, ampiamente dibattuta in dottrina, relativa al momento qualificante l'area come lottizzata, l'Agenzia delle Entrate, con la R.M. 24.7.2008, n. 319/E ha precisato che «*la lottizzazione di un'area si completa e diviene perfetta con la stipula della convenzione (...). Una cessione di terreni lottizzati può di conseguenza configurarsi (...) quando il comune abbia approvato il piano di lottizzazione e sia stata stipulata la relativa convenzione di lottizzazione, dato che questa, con la previsione degli oneri a carico del privato relativi all'urbanizzazione dell'area, completa l'iter amministrativo*» (Cass., 14.12.2007, n. 26275). In precedenza, la medesima Amministrazione finanziaria aveva sostenuto (R.M. 7.8.1981, n. 7/2704) che il mero frazionamento di un terreno non costituisce operazione incrementativa diretta ad agevolare la successiva vendita né può essere assimilato alla lottizzazione.

Si ricorda altresì che la **rivalutazione** mantiene **validità** anche nel caso in cui il terreno sia successivamente oggetto di **esproprio**, purché il contribuente opti per la tassazione secondo le regole dell'art. 67, co. 1, lett. b), D.P.R. 917/1986 (indennizzo meno costo rivalutato del terreno – C.M. 81/E/2002, punto 2.2);

b) sia le **quote di partecipazione**. Si tratta delle partecipazioni in società di qualsiasi tipo, qualificate o meno, a condizione che non siano quotate in mercati regolamentati. Si elencano alcune caratteristiche dell'affrancamento delle partecipazioni:

- in caso di cessione ad un valore inferiore a quello rivalutato, la **minusvalenza è fiscalmente irrilevante** (Circolare Assonime, 27.5.2002, n. 39, par. 2.4);
- è possibile effettuare una **rivalutazione parziale**, pur restando la misura (aliquota) dell'imposta sostitutiva collegata alla tipologia di partecipazione (qualificata/non qualificata) detenuta alla data di riferimento (1.1.2013);
- con riferimento alle **partecipazioni «scudate»**, il costo fiscalmente riconosciuto, in mancanza della documentazione di acquisto, è individuato nell'importo risultante dall'apposita **dichiarazione sostitutiva** di cui all'art. 6, co. 3, D.Lgs. 461/1997 ovvero dalla **dichiarazione riservata**, nel limite comunque del valore normale delle stesse alla data del 31.12.2008. Quindi, per le partecipazioni detenute in società estere (che possono essere oggetto di affrancamento, dato che sono anch'esse suscettibili di generare *capital gain* di cui all'art. 67, co. 1, lett. c) e c-bis), D.P.R. 917/1986), la convenienza a fruire dell'attuale rideterminazione del costo fiscale richiede la **verifica della differenza** tra il **valore di perizia** all'1.1.2013 ed il **costo fiscalmente riconosciuto** della partecipazione oggetto dello **scudo fiscale**.

#### 4. REQUISITO del POSSESSO

Il requisito del **possesso** deve sussistere all'**1.1.2013**. In caso di possesso suddiviso tra nuda proprietà e altro diritto reale (ad esempio, **usufrutto**), è stato chiarito che:

- se l'usufruttuario che ha rivalutato i beni (terreni o quote di partecipazione) è deceduto, gli eredi non possono fruire del valore del bene rideterminato dal *de cuius* (C.M. 13.2.2006, n. 6/E);
- se il nudo proprietario, successivamente alla data di riferimento della perizia, 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 (C.M. 12.3.2010, n. 12/E).

Inoltre, sempre con riferimento ad entrambe le tipologie di cespiti rivalutabili (aree e quote), gli **eredi/donatari** che hanno acquisito il terreno o la partecipazione **dopo la data di riferimento** (1.1.2013) **non** possono evidentemente fruire della **rivalutazione** poiché a tale data non erano possessori del terreno o della partecipazione (C.M. 30.1.2002, n. 9/E, par. 2.3). Tuttavia, per le partecipazioni, sulla base di quanto affermato nella C.M. 9.5.2003, n. 27/E, è possibile la rivalutazione da parte degli eredi che abbiano ricevuto la partecipazione in successione dopo l'1.1.2013 a condizione che prima del decesso il *de cuius* abbia conferito ad un professionista il mandato per la redazione della perizia di stima.

Avendo riguardo ai calcoli di convenienza, si ricorda l'interpretazione (letterale, ma non più attuale) della normativa data dall'Amministrazione finanziaria in merito al costo fiscale dei beni oggetto di **successione e donazione** (si veda la tabella seguente).

SUCCESSIONE e DONAZIONE – COSTO dei BENI		
Evento	Terreni	Partecipazioni
<b>Successione</b> (apertasi dal 3.10.2006)	Il costo fiscalmente riconosciuto ai fini della determinazione della plusvalenza è quello risultante dalla dichiarazione di successione	Il costo da assumere ai fini della determinazione della plusvalenza corrisponde al valore indicato nella dichiarazione di successione
<b>Donazione</b>	Il costo fiscalmente riconosciuto ai fini della determinazione della plusvalenza	Il costo rilevante per il donatario è il costo fiscalmente rilevante in capo

	è quello risultante dall'atto di donazione	al donante
--	--	------------

## 5. REDAZIONE della PERIZIA

Mentre la nuova data di necessaria detenzione del bene è l'1.1.2013, la **perizia** di stima va **asseverata entro il 30.6.2013 (1.7.2013)**, cadendo di sabato la scadenza naturale) da professionisti abilitati.

REDAZIONE della PERIZIA – SOGGETTI ABILITATI	
Perizia di terreni	Perizia di partecipazioni
Ingegneri Architetti Geometri Dottori agronomi Agrotecnici Periti agrari Periti industriali edili Periti iscritti alla CCIAA (R.D. 2011/1934)	Dottori commercialisti Esperti contabili (ragionieri) Revisori legali dei conti Periti iscritti alla CCIAA (R.D. 2011/1934)

Tale perizia deve essere asseverata (**giurata**), entro la predetta data, da un esperto al quale si applicano le norme sulla **responsabilità** sancite dall'art. 64 c.p.c., presentando la perizia stessa presso:

- la **Cancelleria del Tribunale**;
- un **Ufficio del Giudice di pace**;
- un **notaio**.

In particolari casi, la perizia può dover essere redatta prima del termine ultimo concesso dalla legge. L'analisi va condotta distinguendo il caso di rideterminazione di valori di terreni da quello di partecipazioni.

TERMINI per la REDAZIONE della PERIZIA in CASO di CESSIONE	
<b>Partecipazioni</b>	L'Agenzia delle Entrate, con la C.M. 47/E/2002, ha precisato che, limitatamente alle partecipazioni societarie, la perizia di stima può essere <b>redatta anche successivamente alla cessione</b> delle medesime, purché, comunque, entro il termine di versamento delle imposte derivanti dalla dichiarazione dei redditi nella quale viene dichiarata la plusvalenza medesima. Ciò è vero per quei contribuenti che si trovano nel <b>regime della dichiarazione</b> , e che, pertanto, determinano l'imposta dovuta sulla plusvalenza in sede di dichiarazione dei redditi nel Quadro RT. La redazione della perizia ed il suo giuramento devono, invece, essere necessariamente effettuati <b>prima dell'eventuale cessione</b> della relativa partecipazione se il contribuente ha optato per l'applicazione dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze tramite un intermediario abilitato ai sensi degli artt. 6 e 7, D.Lgs. 461/1997; ciò in quanto, per le partecipazioni detenute nell'ambito dei regimi del <b>risparmio amministrato</b> o del <b>risparmio gestito</b> (anch'esse rivalutabili – C.M. 31.1.2002, n. 12/E), il nuovo valore può essere assunto dal gestore solo se, prima di porre in essere l'operazione di cessione della partecipazione, gli sia consegnata copia della perizia, unitamente ai dati dell'estensore ed al codice fiscale della società il cui patrimonio netto è stato oggetto di perizia
<b>Terreni</b>	La rivalutazione dei terreni, al contrario di quella riguardante le partecipazioni, deve essere effettuata <b>antecedentemente al realizzo della plusvalenza</b> , in quanto il valore della perizia è assunto quale minimo anche ai fini dell'imposta di registro dovuta per la registrazione dell'atto di trasferimento (C.M. 15/E/2002, par. 3; C.M. 1/E/2013, risp. 4.1). In merito a tale aspetto va, tuttavia, evidenziato un orientamento giurisprudenziale che ha riconosciuto la validità della rivalutazione <b>anche se la perizia di stima è stata asseverata dopo la cessione</b> , in quanto « <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 od unico versamento della stessa imposta</i> » (Ctr Piemonte, sent. 23.9.2012, n. 87/36/10). Dello stesso avviso è la Cass., 30.12.2011, n. 30729, secondo cui la rivalutazione è valida ed efficace anche se la perizia è redatta dopo la cessione dei terreni, purché entro il

termine di legge. Nello stesso senso Cass., ord. 10.12.2012, n. 22503 di seguito commentata
---

Il costo fiscalmente riconosciuto dei terreni o delle partecipazioni, qualificate o meno, può essere parificato a quello che risulta da una perizia, tenendo conto per queste ultime che la perizia valuta l'**intero patrimonio netto della società** e il costo della singola partecipazione viene determinato in proporzione al valore intero peritato.

La perizia di stima deve riferirsi all'intero patrimonio sociale, anche nel caso in cui la rivalutazione interessi **solo una parte dei soci** e, quindi, delle partecipazioni che compongono il capitale della società.

In caso di rivalutazione di **partecipazioni**, il **costo della perizia**, alternativamente:

- è **deducibile** dal reddito d'impresa della società in quote costanti nell'esercizio e nei 4 successivi, qualora la perizia sia stata predisposta per conto della società;
- **incrementa** il **costo** fiscale rivalutato se la perizia è stata predisposta per conto dei soci.

In caso di rivalutazione di **terreni**, il **costo fiscale della perizia** può essere portato ad **incremento del costo rivalutato**, qualora effettivamente sostenuto e rimasto a carico del contribuente.

## 6. CESSIONE del TERRENO ad un PREZZO INFERIORE a QUELLO di PERIZIA

Con la R.M. 22.10.2010, n. 111/E e la C.M. 24.10.2011, n. 47/E, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che è possibile rideterminare il valore di un terreno, già oggetto in precedenza di analoga disposizione agevolativa, anche nel caso in cui la seconda perizia giurata di stima indichi un **valore inferiore** a quello risultante dalla precedente valutazione.

La **rivalutazione al ribasso** può rappresentare una soluzione per quei contribuenti che si trovano nella condizione di dover cedere terreni rivalutati ad un valore inferiore a quello rideterminato, che costituisce valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi nonché delle imposte di registro, ipotecaria e catastale (art. 7, co. 6, L. 448/2001; non anche ai fini Iva – si veda la C.M. 22.4.2005, n. 16/E come nel caso di terreni edificabili posseduti e coltivati da imprenditori agricoli che operano individualmente o in forma di società semplice che cedono con Iva l'area edificabile destinata all'attività agricola, secondo le precisazioni contenute a partire dalla R.M. 7.5.2002, n. 137/E).

Diversamente, il contribuente che indica nell'atto un valore inferiore a quello di perizia, si esporrebbe ad una **rettifica** da parte del Fisco con riferimento alla determinazione della **plusvalenza tassabile** (CC.MM. 15/E/2002 e 81/E/2002). Tra l'altro, secondo la C.M. 1/E/2013, risp. 4.1, il contribuente che intende avvalersi del valore rideterminato dei terreni «*deve necessariamente indicarlo nell'atto di cessione*», anche se il corrispettivo è inferiore. Questa posizione non si raccorda bene con la Cass., ord. 10.12.2012, n. 22503, la quale ha stabilito che l'art. 7, L. 448/2001 **non** prevede l'**allegazione** della **perizia** al rogito notarile, confermando ancora una volta che la perizia – richiesta da una norma tributaria (e non civile) al solo fine di rideterminare il costo fiscale del cespite – può essere redatta ed asseverata anche dopo la cessione dei beni, purché entro il termine di legge.

Per ovviare al problema (rammentato nelle CC.MM. 15/E/2002 e 81/E/2002) secondo cui se il venditore si discosta dal valore attribuito al terreno dalla perizia, l'efficacia dell'affrancamento viene disconosciuta, e tornano applicabili le regole ordinarie di determinazione delle plusvalenze «*senza tener conto del valore rideterminato*».

La problematica viene risolta o con una perizia al ribasso (si veda *retro*) o tenendo conto delle indicazioni fornite in occasione delle risposte alla stampa specializzata (Telefisco 2013), formalizzate nella C.M. 1/E/2013.

In particolare, l'Agenzia delle Entrate ha riconosciuto al contribuente la possibilità di indicare nell'atto di cessione il **valore periziato**, ancorché il prezzo concordato di cessione del terreno risulti inferiore. In tal modo la rivalutazione mantiene efficacia, con la conseguenza che, ai fini delle imposte dirette, la plus/minusvalenza è determinata tenendo conto del valore rivalutato. Quest'ultimo assume rilievo **anche** ai fini delle **imposte di registro ed ipocatastali**.

CESSIONE del TERRENO ad un PREZZO INFERIORE a QUELLO RIVALUTATO		
L'indicazione nell'atto del valore rivalutato consente il mantenimento dell'efficacia dell'affrancamento	Ai fini delle imposte dirette si determina una minusvalenza irrilevante fiscalmente: <b>prezzo di cessione</b> – <b>valore rivalutato</b>	Le imposte di registro ed ipocatastali devono essere corrisposte sul <b>valore rivalutato</b>

L'indicazione nell'atto di un valore inferiore a quello rivalutato (o la mancata indicazione) determina l'inefficacia della rivalutazione	Ai fini delle imposte dirette il prezzo di cessione va raffrontato con il costo d'acquisto «originario» (non rivalutato):  $\text{prezzo di cessione} - \text{costo d'acquisto}$	Le imposte di registro ed ipocatastali vanno corrisposte sul <b>prezzo di cessione</b>
---	--	--

Quindi, l'indicazione nell'atto del valore rivalutato, rispetto alla mancata indicazione o all'indicazione ad un valore inferiore, è **vantaggioso** dal punto di vista delle **imposte dirette** (ai fini della determinazione della plus/minusvalenza, il prezzo di cessione va raffrontato con il valore rivalutato), mentre risulta **penalizzante** ai fini delle **imposte indirette** (calcolate sul valore rivalutato, più elevato del prezzo di cessione).

Tale comportamento, a vantaggio del proprietario-cedente (che può evitare di rifare la perizia di stima «al ribasso»), risulta ovviamente svantaggioso per l'acquirente al quale è richiesto un maggior esborso in termini di imposte d'atto.

Si rammenta che l'**imposta di registro** sui trasferimenti di terreni è dovuta dall'acquirente in misura pari **all'8% (15% per i terreni agricoli ceduti a favore di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli)**; le **imposte ipotecarie e catastali** sono, rispettivamente, pari **al 2% e all'1%**.

Per evitare la predetta penalizzazione in capo all'acquirente, come già accennato, è possibile procedere ad una nuova rideterminazione «al ribasso» del valore del terreno all'1.1.2013; in tal modo, le imposte di registro ed ipocatastali saranno determinate su un valore inferiore rispetto a quello della precedente rivalutazione.

È chiaro che l'opportunità di rideterminare nuovamente il valore va verificata tenendo conto del costo della perizia di stima.

## 7. IMPOSTA SOSTITUTIVA

**Entro la medesima data** prevista per la redazione della perizia (30.6.2013, prorogato *ex lege* **all'1.7.2013**), è necessario eseguire il **versamento dell'imposta sostitutiva**, in un'**unica soluzione** ovvero versando la **prima rata**, in base alla scelta che farà il contribuente.

Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo, da versare contestualmente alle singole **rate successive** alla prima (**30.6.2014 e 30.6.2015**).

Per entrambe le rate successive alla prima, l'interesse va calcolato a partire dal 30.6.2013 (in pratica, l'interesse dovuto per la terza rata sarà doppio rispetto a quello calcolato con riferimento alla seconda rata).

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

L'imposta complessivamente dovuta può essere corrisposta **anche** attraverso un **versamento cumulativo** (per più beni rivalutati posseduti da un medesimo soggetto). In sede di presentazione della dichiarazione dei redditi (si veda quanto detto in merito agli adempimenti dichiarativi), tuttavia, deve essere indicato il valore di ciascuna partecipazione o terreno così come risultante dalla relativa perizia giurata di stima.

L'importo dell'intero valore peritato viene sottoposto ad un'**imposta sostitutiva**, stabilita nella **misura**:

- del **2%** o del **4%** a seconda che s'intenda rivalutare una **partecipazione non qualificata o qualificata**, fermo restando che se l'intera partecipazione detenuta dal contribuente persona fisica è qualificata, si potrà anche eseguire una rivalutazione di una parte di essa (anche non qualificata) ma l'importo da versare sarà sempre il 4%. Si ricorda che, in base a quanto stabilito dall'art. 67, co. 1, lett. c), D.P.R. 917/1986, una partecipazione è qualificata quando essa rappresenta una percentuale dei diritti di voto esercitabili in Assemblea superiore al 20% (per le non quotate), ovvero una percentuale di partecipazione al capitale superiore al 25%. Affinché una partecipazione sia qualificata è sufficiente che anche uno solo dei due parametri sia superato (C.M. 52/E/2004, par. 2.2.1). Il valore della partecipazione, così rivalutato, **non** può dare luogo, in caso di cessione della partecipazione, a **minusvalenza** (ad esempio, prezzo di cessione 80 e valore rideterminato pari a 85): essa è fiscalmente irrilevante, ossia non può essere utilizzata per compensare plusvalenze realizzate dalla vendita di altri titoli, né dà diritto al contribuente di chiedere il rimborso dell'imposta versata sul maggior valore determinato;
- del **4%** per i **terreni** (agricoli ed aree edificabili). Il valore così determinato è riconosciuto anche ai fini delle imposte indirette.

<b>IMPOSTA SOSTITUTIVA</b>
Le misure dell'imposta sostitutiva, non modificate rispetto alle precedenti rivalutazioni, sono le seguenti:
<b>Terreni</b>

4%	Terreni edificabili e a destinazione agricola
<b>Partecipazioni</b>	
2%	Partecipazioni che risultano non qualificate ai sensi dell'art. 67, co. 1, lett. c-bis), D.P.R. 917/1986 (vale a dire, quelle che rappresentano una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'Assemblea ordinaria <b>fino al 20%</b> ovvero una partecipazione al capitale o al patrimonio <b>fino al 25%</b> )
4%	Partecipazioni che risultano qualificate ai sensi dell'art. 67, co. 1, lett. c), D.P.R. 917/1986 (quelle, cioè, che rappresentano una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'Assemblea ordinaria <b>superiore al 20%</b> ovvero una partecipazione al capitale o al patrimonio <b>superiore al 25%</b> )

I **codici tributo** da utilizzare nel Modello F24 (in cui si indicherà «2013» quale anno di riferimento) sono:

- **8056** per i **terreni**;
- **8055** per le **partecipazioni**.

Il versamento dell'intera imposta sostitutiva, ovvero della prima rata nei termini di legge, **perfeziona la rivalutazione**, con l'effetto che «*il contribuente può avvalersi immediatamente del nuovo valore di acquisto ai fini della determinazione delle plusvalenze di cui all'articolo 67 del TUIR*» (C.M. 24.10.2011, n. 47/E). Qualora il versamento sia effettuato oltre i termini previsti, il **valore rideterminato non** può essere utilizzato ai fini della determinazione della **plusvalenza** e il contribuente può chiedere a **rimborso** l'imposta versata.

Poiché, secondo l'orientamento dell'Agenzia delle Entrate, la rivalutazione rappresenta una **facoltà**, «*e il contribuente non può modificare successivamente la scelta liberamente effettuata*», anche 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.

Di diverso avviso la Ctr Lombardia che, nella sentenza 11.4.2011, n. 71/66/2011, 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 nel Modello Unico, può esprimere la volontà di revocare la propria scelta omettendo il versamento delle rate successive.

Quindi, in caso di versamento della prima rata e di omesso versamento delle rate successive, l'Ufficio provvede all'**iscrizione a ruolo** delle stesse (fatta salva la possibilità, da parte del contribuente, di regolarizzare l'omesso versamento tramite il ravvedimento operoso prima che l'Ufficio rilevi la violazione), mentre resta ferma la validità della rivalutazione (C.M. 4.8.2004, n. 35/E).

Il **versamento dell'imposta sostitutiva** o della prima rata può essere eseguito **anche dopo la cessione del bene rivalutato**, ma, comunque, **entro il 30.6.2013** (rinviato *ex lege* **all'1.7.2013**), mentre la **redazione della perizia**, come sopra detto, può – in taluni casi (partecipazioni in regime di dichiarazione o terreni) – essere **successiva alla cessione**.

MOMENTO di REDAZIONE della PERIZIA		
Cespiti da rivalutare	Regime fiscale	Redazione della perizia
<b>Partecipazioni</b>	in regime dichiarativo	anche <i>post</i> cessione
	in regime amministrato	<i>ante</i> cessione
	in regime di risparmio gestito	<i>ante</i> cessione
<b>Terreni</b>	—	<i>ante</i> cessione

## 8. COMPENSAZIONE dell'IMPOSTA SOSTITUTIVA

L'art. 7, co. 2, lett. ee), D.L. 70/2011 ha introdotto **a regime** – stante il richiamo fatto agli artt. 5 e 7, L. 448/2001 – la possibilità di **compensare** gli **importi dovuti** con quanto versato in **precedenti affrancamenti**. Pertanto, i soggetti che si avvalgono della rideterminazione delle partecipazioni e dei terreni posseduti alla data dell'1.1.2013 possono **scomputare** dall'imposta sostitutiva dovuta quella eventualmente già versata in occasione di precedenti procedure di rideterminazione effettuate con riferimento ai medesimi beni. L'importo ottenuto può essere versato con le modalità di cui si è già detto, ossia in **unica soluzione o rateizzato in tre annualità**, con la maggiorazione degli interessi.



Inoltre, a mente della lett. ff) del citato co. 2, D.L. 70/2011, i soggetti che accedono all'agevolazione possono «chiedere il rimborso della imposta sostitutiva già pagata».

Il termine di **decadenza** per la **richiesta di rimborso** (48 mesi) decorre dal momento in cui «si verifica la duplicazione del versamento», ossia dalla data del versamento dell'intera imposta o della prima rata relativa all'ultima rideterminazione effettuata (art. 38, co. 1, D.P.R. 602/1973). Questo è l'orientamento dell'Amministrazione finanziaria, espresso da ultimo con la C.M. 47/E/2011. Invero, recente giurisprudenza (Cass., Sez. trib., 16.12.2012, n. 20122), nell'avvalorare entrambe le decisioni dei giudici di merito (Ctp Treviso, sent. 62/07/09 e Ctr Veneto, Sez. di Mestre, sent. 59/33/10; conformi Ctr Toscana, Sez. Firenze, sent. 105/5/10 e Ctr Emilia Romagna, Sez. Bologna, sent. 34/13/12), ha bocciato la tesi restrittiva espressa nella R.M. 10.6.2008, n. 236/E (da cui hanno tratto ispirazione alcune sentenze di Commissioni tributarie, come la Ctp Treviso, sent. nn. 66/05/12 e 55/8/09), stabilendo che – non trattandosi di errore materiale, duplicazione e inesistenza totale o parziale dell'obbligo di versamento – per le precedenti rivalutazioni il rimborso delle imposte sostitutive ben può essere richiesto entro il termine residuale biennale di cui all'art. 21, co. 2, D.Lgs. 546/1992, con decorrenza dall'adesione alla nuova rivalutazione.

### ESEMPIO – SCOMPUTO o RIMBORSO dell'IMPOSTA già VERSATA

Il Sig. Rossi ha rivalutato un terreno, fruendo della possibilità offerta dalla precedente legge di rideterminazione dei valori fiscali, mediante perizia riferita alla detenzione dei beni alla data dell'1.7.2011. La perizia ha evidenziato un valore di 135.000 euro da cui è scaturita un'imposta sostitutiva da versare pari a 5.400 euro. Ora intende usufruire della nuova rivalutazione alla data dell'1.1.2013. La perizia evidenzia un valore di 150.000 euro che fa nascere un'imposta sostitutiva da versare pari a 6.000 euro.

Al contribuente si presentano **due strade alternative**:

- 1) **scomputare** quanto versato per la precedente rivalutazione, distinguendo se aveva versato l'importo in unica soluzione o in forma rateale:
  - se aveva optato per il versamento rateale della precedente imposta sostitutiva (per cui ha già versato 1.800 euro entro il 30.6.2012) potrà interrompere il versamento della seconda e terza rata (scadenti, rispettivamente, l' 1.7.2013 e il 30.6.2014) e dovrà versare solo la differenza (6.000 euro – 1.800 euro = 4.200 euro), che potrà essere versata in unica soluzione ovvero in tre rate di pari importo a decorrere dall'1.7.2013;
  - se aveva optato per il versamento integrale della precedente imposta sostitutiva (per cui ha già versato 4.200 euro entro il 30.6.2012) dovrà versare solo la differenza (6.000 euro – 4.200 euro = 1.800 euro), che potrà essere versata in unica soluzione ovvero in tre rate di pari importo a decorrere dall'1.7.2013;
- 2) versare quanto dovuto in relazione all'attuale rivalutazione del costo fiscale del bene e chiedere il **rimborso** di quanto versato (in unica soluzione o in forma rateale) per il precedente affrancamento. In tal caso si ricorda che l'importo richiesto a rimborso non può eccedere quanto dovuto a titolo di imposta sostitutiva per la nuova rivalutazione (C.M. 47/E/2011; DRE Marche, 13.12.2011, prot. 32598).

## 9. ADEMPIMENTI DICHIARATIVI

I contribuenti che si avvalgono della rivalutazione devono indicarne i **dati** nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno di perfezionamento (quindi in **Unico 2014** – C.M. 1/E/2013) e conservare la **documentazione** (perizia, dati identificativi dell'estensore della stessa, codice fiscale del titolare del bene stimato, ricevute di versamento dell'imposta sostitutiva versata) per esibirla all'Amministrazione finanziaria in caso di richiesta.

Come evidenziato, secondo l'Agenzia delle Entrate la rivalutazione si **perfeziona** con il **versamento** della prima o unica rata dell'imposta sostitutiva.

Diversamente, la mancata indicazione degli estremi della rivalutazione nel Modello Unico non pregiudicano gli effetti dell'agevolazione, ma determinano soltanto una **violazione formale** (C.M. 1/E/2013, par. 4) cui si applica una sanzione da 258 a 2.065 euro (art. 8, co. 1, D.Lgs. 471/1997).

Infine, l'avvenuta compensazione tra l'imposta sostitutiva dovuta sull'attuale rivalutazione e l'imposta pagata in vigore di precedenti analoghe opportunità agevolative va evidenziata nel Quadro RM/RT del Modello Unico, nel quale va indicata l'imposta sostitutiva dovuta, l'imposta versata in occasione di precedenti rivalutazioni (compensata con quanto dovuto per la nuova rivalutazione) e l'imposta da versare (differenza tra l'imposta dovuta per la nuova rivalutazione e l'imposta versata per la precedente rivalutazione).