

Febbraio 2016

Nuova riapertura dei termini per rivalutare terreni e partecipazioni

Stefano Loconte, Professore a contratto di Diritto Tributario e Diritto dei Trust, Università degli Studi LUM “Jean Monnet” di Casamassima; Gabriella Antonaci, Avvocato, Loconte & Partners

Confermata dalla Legge di Stabilità 2016 (art. 1 commi 887 e 888) la possibilità per i contribuenti che possiedono partecipazioni e terreni alla data del 1° gennaio 2016 al di fuori dell'attività di impresa di rivalutare il valore di acquisto degli stessi.

L'adempimento fiscale è fissato al prossimo 30 giugno 2016, data entro cui deve essere effettuato il versamento dell'imposta sostitutiva sul valore rivalutato a seguito di perizia.

L'originaria disciplina risale alla L. 448/2001 ed è stata annualmente oggetto di proroghe fino all'ultima legge di Stabilità. Rispetto all'ultimo intervento normativo, la novità più rilevante dettata dalla Legge di Stabilità 2016 riguarda l'unificazione dell'aliquota dell'imposta sostitutiva, fissata all'8% sia per le partecipazioni qualificate e non, che per i terreni.

Soggetti ammessi alla rivalutazione

Con riferimento ai primi, l'individuazione dei soggetti ammessi alla rivalutazione è rimessa all'originaria disciplina dettata dagli artt. 5 e 7 della L. 448/2001, secondo cui i soggetti ammessi al beneficio sono coloro che possono generare redditi diversi e dunque:

- le persone fisiche limitatamente alle operazioni non rientranti nell'esercizio d'impresa;
- le società semplici, società ed associazioni ad esse equiparate *ex art. 5 Tuir*;
- gli enti non commerciali che detengono terreni e/o partecipazioni al di fuori del regime di impresa;
- soggetti non residenti, privi di stabile organizzazione in Italia.

Al contrario, non possono accedere alla rivalutazione:

- i soggetti che detengono le stesse in regime di impresa;
- i fondi pensione e gli organismi di investimento (OICVM) che sono soggetti ad imposta sostitutiva sul risultato di gestione e i fondi comuni di investimento immobiliare.

Tipologia di beni rivalutabili

Può essere rivalutato il valore di acquisto di:

- partecipazioni non quotate in mercati regolamentati, possedute al di fuori del regime di impresa al 1° gennaio 2016 a titolo di proprietà ed usufrutto;
- terreni agricoli ed edificabili posseduti al 1° gennaio 2016 a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi.

Al fine di stabilire se in beni oggetti di rivalutazione (terreni e partecipazioni) siano o meno esclusi dalla sfera dell'impresa si deve fare riferimento a quanto previsto dall'art. 65 Tuir secondo cui *“per le imprese individuali, ai fini delle imposte sui redditi, si considerano relativi all'impresa”*, oltre ai beni merce, *“i beni appartenenti all'imprenditore indicati nell'inventario tenuto a norma dell'art. 2217 del codice civile”*. Di conseguenza se tali beni non sono indicati nell'attivo dell'inventario, si considerano riconducibili alla sfera personale della persona fisica e sono dunque rivalutabili.

E' possibile effettuare una rivalutazione parziale per i beni degli enti non commerciali aventi una doppia natura, istituzionale e commerciale, escludendo la porzione commerciale¹.

Casi particolari

Rivalutazione di partecipazioni acquisite per successione

Con riferimento alla possibilità di rivalutare le partecipazioni pervenute per successione o donazione in data successiva al 1° gennaio 2016, in un primo momento l'Agenzia delle Entrate aveva negato l'accesso alla rivalutazione, atteso che *“in assenza di una specifica norma in tal senso, non si può sostenere che la successione o la donazione siano eventi idonei a far retroagire gli effetti traslativi alla data di acquisto da parte del donante o del de cuius”* (Circ. n. 9/E/2002), salvo poi ammettere l'utilizzo del valor rivalutato quando il *de cuius*, prima del decesso, abbia conferito mandato con rappresentanza, per l'effettuazione della rivalutazione (Circ. 27/E/2003), atteso che in tal caso sarebbe stato l'effettivo titolare a chiedere di beneficiare della rivalutazione e non i suoi eredi.

¹ Circ. n. 13/E del 2014.

Rivalutazione di beni gravati da usufrutto

Con riferimento ai beni gravati da usufrutto, può effettuare la rivalutazione sia il nudo proprietario che l'usufruttuario. A tal proposito l'Agenzia delle Entrate ha affermato che il nudo proprietario ... *“può rivalutare anche il solo valore della nuda proprietà, riferito alla data del 1° gennaio 2002, costituito dalla differenza tra il valore della proprietà piena e quello del diritto reale”*(Circ. 81/E del 2002), mentre il valore del diritto di usufrutto *“.. potrà essere determinato dalla perizia giurata di stima secondo le disposizioni recate dall'art. 48 del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (approvato con D.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986), applicando in caso di usufrutto a vita, i coefficienti indicati nel prospetto allegato al medesimo Testo Unico”*.

Rivalutazione di terreni parzialmente edificabili

In tale fattispecie, non si renderà necessario un frazionamento, essendo sufficiente che *“...nell'atto di perizia venga fatto riferimento allo strumento urbanistico che la delimita e non si renda necessario procedere ad un preventivo frazionamento dell'area”* (Circ. 81/E/2008).

Perizia di stima

La legge prevede che la rivalutazione possa essere effettuata mediante apposita perizia di stima che deve essere redatta e giurata entro il 30 giugno 2016. I soggetti abilitati alla redazione della perizia sono:

- per i terreni: i soggetti iscritti all'albo degli ingegneri degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari, dei periti industriali.
- per le partecipazioni: dottori commercialisti, esperti contabili e revisori dei conti.

Con riferimento all'affrancamento delle partecipazioni, l'Agenzia delle Entrate ha sostenuto che non solo il pagamento dell'imposta sostitutiva, ma anche la redazione e il giuramento della perizia potessero essere successivi rispetto all'atto di disposizione delle quote, purchè intervenissero entro il termine di legge (Circ. 47/E del 2002).

Nel differente caso di affrancamento di terreni, invece, l'Agenzia ha affermato che il giuramento della perizia dovesse necessariamente intervenire prima dell'atto di cessione, in quanto il valore in essa indicato dal perito costituisce il valore minimo di riferimento su cui applicare le imposte d'atto (registro e ipocatastali) e, in quanto tale, deve essere indicato nell'atto di trasferimento (Circ. n. 16/E del 2005; Circ. 47/E del 2011 e Circ. 1/E del 2013).

Di differente avviso la giurisprudenza di legittimità, secondo cui la perizia giurata poteva essere asseverata anche in data successiva rispetto all'atto di disposizione, stante l'assenza di limitazioni poste dalla legge a tal proposito e l'irrelevanza di quanto invece previsto da atti non normativi, come le circolari amministrative (Cass. 28.11.2013, n. 26714; 30.12.2011, 30729, 17.10.2013, n. 22660 e 9.5.2013, n. 11062).

L'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione n. 53/E del 2015, ha recepito tale ultimo orientamento giurisprudenziale chiarendo che, mentre la data di redazione della perizia deve sempre essere antecedente rispetto all'atto di vendita, la data di asseverazione può anche essere successiva rispetto all'atto di disposizione, purchè intervenga sempre entro il termine di legge (30 giugno 2016).

Pertanto, anche per i terreni, come già avveniva per le partecipazioni, si potrà procedere alla cessione degli stessi, predisponendo la perizia prima dell'atto di trasferimento, ma provvedendo al giuramento anche in un secondo momento, purchè sempre nel termine di legge.

Il versamento dell'imposta sostitutiva

Costituisce la condizione fondamentale per il perfezionamento della rivalutazione. Il versamento può avvenire in un'unica soluzione entro il 30 giugno 2016 oppure in tre rate annuali di pari importo da versare entro il 30 giugno 2016, 30 giugno 2017 e 30 giugno 2018. Qualora il contribuente opti per il pagamento rateale, sugli importi dovuti a partire dal 30 giugno 2016 saranno dovuti gli interessi nella misura del 3%.

La violazione derivante dall'omesso versamento dell'imposta sostitutiva in un'unica soluzione non può essere sanata con ravvedimento operoso. L'eventuale versamento oltre i termini prescritti dalla legge non sarà valido e il contribuente potrà chiedere il rimborso di quanto versato. Per i pagamenti rateali la rivalutazione sarà pienamente efficace con il versamento nei termini della prima rata. L'eventuale mancato versamento della seconda o della terza rata darà luogo alla iscrizione a ruolo delle somme dovute ma non versata². Il contribuente potrà in questo caso evitare l'irrogazione di una sanzione amministrativa avvalendosi del ravvedimento operoso.

² In tal senso Circ. AE n. 47/E/2011, secondo cui *"pertanto, coloro che abbiano effettuato il versamento dell'imposta dovuta ovvero di una o più rate della stessa, qualora in sede di determinazione delle plusvalenze realizzate per effetto della cessione delle partecipazioni o dei terreni non tengano conto del valore rideterminato, non hanno diritto al rimborso dell'imposta pagata e sono tenuti, nell'ipotesi di pagamento rateale, ad effettuare i versamenti successivi. Le norme in esame prevedono, infatti, la facoltà di avvalersi di un'agevolazione e il contribuente non può modificare successivamente la scelta liberamente effettuata in mancanza di un'apposita disposizione in tal senso. Qualora il contribuente abbia effettuato il versamento della prima rata nei termini di legge ed abbia omesso di effettuare i successivi versamenti, questi ultimi sono iscritti a ruolo ai sensi degli artt. 10 e seguenti del DPR 29 settembre 1973, n. 602"*. Di parere conforme anche la giurisprudenza di legittimità (Cassazione civile, Sez. V, sent. 20 febbraio 2015, n. 3410) secondo cui *"assume efficacia determinante ai fini del perfezionamento della procedura di rideterminazione delle partecipazioni la redazione di una perizia*

L'imposta sostitutiva deve essere versata nella misura unica dell'8%. Trattasi della novità più rilevante dettata dalla legge di Stabilità 2016 rispetto a quella precedente, nella quale era previsto il raddoppio delle aliquote dal 2% al 4% e dal 4% all'8% rispettivamente per le partecipazioni non qualificate e i terreni e per le partecipazioni qualificate. L'unificazione dell'aliquota determinerà un aggravio del costo della rivalutazione per i contribuenti titolari di partecipazioni non qualificate i quali, rispetto al sistema dettato dalla Legge di Stabilità 2015, subiranno un prelievo fiscale raddoppiato (dal 4% all'8%). Ciononostante, la rivalutazione rimarrà sempre l'opzione fiscalmente più vantaggiosa per il contribuente rispetto alla cessione pura e semplice, e ciò nonostante il fatto che in caso di rivalutazione il contribuente sconterà una doppia tassazione.

Si confronti, ad esempio, la tassazione di un contribuente che intende cedere una partecipazione non qualificata con la tassazione del medesimo contribuente che intenda prima rivalutare il costo di acquisto della stessa per poi cederla.

Cessione pura	Rideterminazione del valore di acquisto della partecipazione e successiva cessione
Costo fiscalmente riconosciuto 40.000	Costo fiscalmente riconosciuto 40.000
Valore di cessione 120.000	Valore rivalutato 100.000
Plusvalenza da cessione 80.000	Imposta sostitutiva (8%) 8.000
Imposta sostitutiva (26%) 20.800	Valore di cessione 120.000
	Plusvalenza da cessione 20.000
	Imposta sostitutiva (26%) 5.200
	Prelievo totale 13.200

giurata di stima e l'assoggettamento del suddetto valore ad imposta sostitutiva attraverso il versamento della stessa nel termine previsto dalla norma oppure della prima rata. La scelta del contribuente di optare per la rideterminazione costituisce, infatti, atto unilaterale dichiarativo di volontà, che, giunto a conoscenza dell'Amministrazione Finanziaria, comporta la rideterminazione del valore della partecipazione e, pertanto, in base ai principi generali di cui agli artt. 1324, 1334 e ss. cod. civ., non può essere revocato per scelta unilaterale del contribuente. Ne consegue che i contribuenti che abbiano effettuato il versamento dell'imposta dovuta ovvero di una o più rate della stessa, qualora in sede di determinazione delle plusvalenze realizzate per effetto della cessione delle partecipazioni o dei terreni non tengano conto del valore rideterminato, non hanno diritto al rimborso dell'imposta pagata e sono tenuti, nell'ipotesi di pagamento rateale, ad effettuare i versamenti successivi".

In caso di versamento dell'imposta sostitutiva inferiore rispetto a quanto dovuto per effetto della rivalutazione operata tramite la perizia di stima, la rivalutazione si perfezionerà solo parzialmente, in misura proporzionale rispetto all'imposta sostitutiva versata.

Scomputo dell'imposta sostitutiva versata in precedenti edizioni

Possono beneficiare dei nuovi termini anche coloro che abbiano già rivalutato le partecipazioni o una parte di esse a seguito dell'adesione ad una precedente "riapertura" dell'agevolazione purchè esse siano ancora possedute alla data del 1° gennaio 2016. In particolare tali soggetti possono:

- detrarre dall'imposta sostitutiva dovuta sulla rivalutazione eseguita l'imposta già versata su precedenti rivalutazioni sugli stessi beni oppure
- chiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva già pagata entro 48 mesi dalla data del versamento dell'intera imposta o della prima rata relativa all'ultima rideterminazione effettuata.
- E' altresì possibile effettuare una rivalutazione ad un valore inferiore a quello risultante da una precedente rivalutazione. La Circ. 111/E/2010 ha disposto in questi casi che:
 - in caso di precedente rideterminazione dei valori, è possibile usufruire della norma agevolativa emanata successivamente anche nel caso in cui il valore periziato sia inferiore a quello risultante dalla precedente perizia,
 - a tal fine è necessario procedere ad una nuova perizia di stima e al versamento integrale della "nuova" imposta sostitutiva che si determina;
 - in caso di rateazione della precedente imposta sostitutiva, l'eventuale rata da corrispondere non deve essere versata;
 - è ammessa la richiesta a rimborso dell'imposta precedentemente assolta.