



## ***La riapertura dei termini per rideterminare il valore di terreni e partecipazioni nel decreto Sviluppo***

L'articolo 7 del D.L. n.70 del 13 maggio 2011 riapre i termini per rideterminare il valore fiscale di carico di terreni a destinazione agricola ed edificabile e di partecipazioni in società non quotate, riproponendo sostanzialmente le linee generali dei provvedimenti precedenti, tutti comunque riconducibili agli artt. 5 e 7 della Legge finanziaria per il 2002 (L. n.448 del 28 dicembre 2001). Peraltro, la disposizione contiene un aspetto del tutto nuovo, che riguarda la gestione dell'imposta sostitutiva dovuta nel caso in cui un bene, già rivalutato, sia rivalutato una seconda volta. Se da ciò consegue una rilevante semplificazione, emerge anche una penalizzazione soprattutto, ma non solo, per i contribuenti che possiedono beni il cui valore si è ridotto rispetto a quello emerso in occasione della precedente rivalutazione.

In questo contributo ricorderemo gli aspetti fondamentali della disciplina che attiene alla rideterminazione dei valori, dedicando uno spazio specifico all'aspetto di novità proposto nella nuova versione del provvedimento.

### **La rideterminazione del valore di terreni e partecipazioni**

L'articolo 7 del D.L. n.70, utilizzando la medesima tecnica normativa dei precedenti provvedimenti di riapertura, va a modificare alcune date contenute nel co.2 dell'art.2 del D.L. n.282/02, che riguardano la data:

- in cui deve essere soddisfatto il requisito del possesso dei beni da rivalutare<sup>1</sup>, oggi fissata al 1° luglio 2011;
- ultima entro cui deve essere predisposta la perizia di stima, oggi fissata al 30 giugno 2012;
- entro cui deve essere versata l'imposta sostitutiva, ovvero la prima rata, oggi fissata ancora al 30 giugno 2012.

Ricordiamo che l'imposta sostitutiva può essere versata in tre rate, la seconda al 30 giugno 2013 e la terza un anno dopo, dovendosi in tal caso corrispondere interessi al 3% annuo. La convenienza ad utilizzare la rivalutazione può essere individuata nel fatto che, rideterminando il costo fiscalmente riconosciuto dei beni, una volta che questi vengono ceduti, si riduce, magari azzerandola, la plusvalenza, poiché il predetto costo sarà stato rideterminato in modo da tendere al corrispettivo previsto per la cessione.

Facciamo un esempio relativo ad una partecipazione qualificata:

costo di acquisto ante rivalutazione	=	<b>100.000</b>
corrispettivo previsto per la vendita	=	<b>200.000</b>
plusvalenza	=	<b>100.000</b>

- Se si applicassero le regole ordinarie, la plusvalenza si renderebbe imponibile per una quota pari al 49,72%, da assoggettare poi a tassazione secondo l'aliquota marginale.
- Diversamente, se si accede alla rivalutazione, il costo di acquisto può essere rideterminato poniamo in 200.000 (naturalmente se il perito ritiene di poter arrivare a questo valore) e quindi la cessione non libererebbe alcun reddito. Il costo fiscale dell'operazione è dato, in questo caso, dall'imposta sostitutiva del 4% che va applicata sul valore di 200.000, e non sulla plusvalenza latente<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Per brevità si usa il termine rivalutazione ma, come detto nel corpo del testo, il provvedimento riguarda la rideterminazione del costo di acquisto di terreni e partecipazioni.

<sup>2</sup> In ogni caso l'accesso alla rivalutazione deve essere preceduto da un accurato calcolo di convenienza, che non può dirsi certo esaurito con il semplice esempio proposto.

L'ambito di operatività della rideterminazione del valore di terreni e partecipazioni è circoscritto alla categoria dei redditi diversi, nel senso che il valore rivalutato ha effetto quando si deve determinare un *capital gain* derivante dalla cessione di una partecipazione, qualificata o non qualificata, ovvero redditi derivanti da lottizzazioni, da cessioni infraquinquennali di terreni agricoli o dalla cessione di aree edificabili.

Poiché il provvedimento in esame è conosciuto da molto tempo, esiste un'abbondante prassi interpretativa che ne ha chiarito diversi aspetti applicativi, e a questa si può senz'altro ricorrere per risolvere i problemi che, di volta in volta, possono emergere. Infine, è opportuno sottolineare il ruolo particolarmente delicato che svolge il perito chiamato ad attestare il valore di terreni e partecipazioni al 1° luglio 2011, soggetto cui si applicano le disposizioni dell'art.64 del c.p.c., con le connesse responsabilità.

### **Le particolarità per la rivalutazione delle partecipazioni**

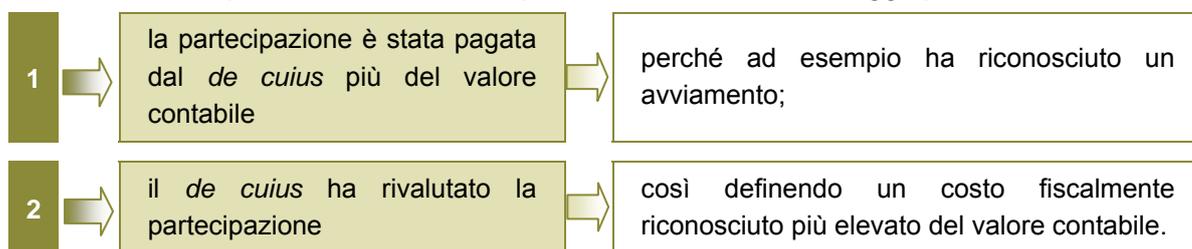
Il possessore di una partecipazione alla data del 1° luglio 2011, che avesse in prospettiva la sua cessione, qualora decidesse di rideterminarne il valore, può considerare questi elementi, che riteniamo tra gli altri principali:

- la perizia, giurata, deve essere predisposta da dottori commercialisti ed esperti contabili, ovvero da Revisori legali, e deve riguardare l'intero Patrimonio netto della società partecipata; ciò significa che la sua valutazione dovrà tenere conto dei valori di mercato, e quindi esplicitare plusvalori latenti, riferendo poi il valore complessivo alla frazione di capitale rappresentato dalla partecipazione oggetto di rivalutazione;
- se la partecipazione è qualificata, l'imposta sostitutiva è del 4% sull'intero valore; diversamente l'aliquota scende al 2% se la partecipazione è non qualificata; l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, se si volesse affrancare una parte non qualificata di una partecipazione qualificata – ad esempio una frazione rappresentativa del 10% del Capitale sociale di una partecipazione complessivamente rappresentativa del 30% - l'imposta è comunque dovuta con l'aliquota più elevata del 4%;
- se il costo della perizia è sopportato dal socio, questo valore va aggiunto al nuovo costo fiscalmente riconosciuto, generando un'ulteriore riduzione della plusvalenza realizzata; se, diversamente, la perizia è commissionata dalla società, a questa è concesso dedurre il costo, in quote costanti del 20% a partire dall'esercizio di sostenimento del costo medesimo;
- fuori dal caso in cui la partecipazione sia immessa in un regime di risparmio amministrato o gestito, la perizia può essere predisposta anche dopo la cessione della partecipazione, purché entro la data del 30 giugno 2012; infatti, nel regime dichiarativo, la plusvalenza si determina a posteriori, e quindi, a fronte di un dato corrispettivo di cessione, il costo fiscalmente riconosciuto può essere determinato anche successivamente;
- se dovesse accadere che, a fronte di un valore rideterminato in 100, la cessione dovesse avvenire al minor valore di 90, questa *minusvalenza* è fiscalmente irrilevante, nel senso che non può essere utilizzata per ridurre altre plusvalenze eventualmente realizzate a seguito della cessione di altre partecipazioni; né tale situazione dà diritto al contribuente di chiedere il rimborso della quota d'imposta riferibile al minor valore realizzato.

Se la rideterminazione del valore delle partecipazioni dovesse rappresentare un tassello di una più ampia operazione di passaggio generazionale, è opportuno considerare alcune insidie<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Si veda, di chi scrive, "*Le partecipazioni cadute in successione: la determinazione del costo fiscalmente riconosciuto per gli eredi*", in La Circolare Tributaria n.22/08, pag.28, e "*Ancora sui trasferimenti gratuiti di partecipazioni dopo i recenti chiarimenti del Fisco*", in La Circolare Tributaria n.1/09, pag.25. Sinteticamente, sul punto, v. G. Gavelli, M. Sirri, R. Zavatta in Il Sole 24 Ore del 23 maggio 2011, pag. 3 inserto Norme e Tributi.

Se un soggetto dovesse rivalutare una partecipazione, e successivamente morire, il nuovo costo fiscalmente riconosciuto non potrebbe trasferirsi agli eredi. Infatti, ai fini delle imposte sui redditi, la valorizzazione della partecipazione ereditata risente dei criteri definiti dal Testo unico delle successioni, che danno rilevanza a un dato ancorato al valore meramente contabile, così come deve essere indicato nella dichiarazione di successione. È quindi un caso in cui si possono avere due svantaggi, perché:



Per quanto detto, in nessuno dei due casi descritti il maggior valore si trasferisce agli eredi. Unico rimedio potrebbe essere quello di accedere alle previsioni dell'art.3, co.4-ter del D.Lgs. n.346/90 che, prevedendo l'assunzione di determinati vincoli da parte degli eredi – nel caso devono essere il coniuge o i discendenti – ed esentando il trasferimento dalle imposte sulle successioni (e donazioni), consegna loro un costo fiscalmente riconosciuto fatto pari al valore di mercato della partecipazione, valore valido anche ai fini delle imposte sui redditi.

Diversamente, se una partecipazione fosse rivalutata e poi donata a un dato soggetto, questo acquisisce il nuovo costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione, stante le chiare indicazioni contenute nell'art.68, co.6 del Tuir.

### Le particolarità per la rivalutazione dei terreni

La rideterminazione del valore di acquisto di un terreno posseduto al 1° luglio 2011 si caratterizza per il fatto che:

➤ i soggetti abilitati a predisporre la perizia di stima sono tecnici del settore (ingegneri, architetti, geometri eccetera);

➤ tale perizia deve necessariamente essere predisposta prima della cessione del terreno. Questa richiesta, che si ricava solo indirettamente dalla norma - nel punto in cui si afferma che il valore rivalutato costituisce “*valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale*”<sup>4</sup> (art.7, co.6, L. n.448/01) – è stata resa chiara dalla prassi formatasi nel tempo, e la ragione è che il notaio rogante deve disporre del nuovo valore già in sede di predisposizione dell'atto di vendita, questo per calcolare correttamente le imposte indirette.

👉 Sul punto è opportuno segnalare che la CTR del Piemonte, con [sentenza n.87/36/10](#) del 23/09/10, non ha legittimato l'ufficio a disconoscere il valore periziato in un caso in cui la perizia era stata predisposta prima del rogito ma asseverata successivamente.

Il fatto che, nella disciplina che riguarda la rideterminazione del valore dei terreni, si parli di un “*valore normale minimo di riferimento ...*” introduce una differenza fondamentale con quella che riguarda le partecipazioni. Per queste si è detto quali sono le conseguenze di una vendita a un valore inferiore a quello periziato – *minusvalenza virtuale* e quindi non deducibile – valore che, così, non è da considerare vincolante. Diverso è il caso dei terreni, nel quale la cessione a un valore inferiore a quello di perizia di fatto vanifica la rivalutazione, poiché il costo fiscalmente riconosciuto da considerare ai fini della determinazione della plusvalenza è quello *ordinario*, quindi non rivalutato<sup>5</sup>.

A questa rigidità si è posto rimedio con la [R.M. n.111/E del 22 ottobre 2010](#), che ha ammesso la possibilità di rideterminare al ribasso il valore di un terreno, utilizzando

<sup>4</sup> E si ritiene anche ai fini Ici, quando si tratta di aree edificabili.

<sup>5</sup> Si veda la C.M. n.15/E/02, richiamata dalla C.M. n.16/E/05.

tuttavia una nuova perizia di stima, che così consente di avere un nuovo, e più ridotto, “*valore normale minimo di riferimento ...*”. Questa risoluzione ha affrontato anche il tema, per certi versi noto, della sovrapposizione di due diverse imposte sostitutive, imputabili a due diverse rivalutazioni e, a parere di chi scrive, ha ammesso, o se non altro non esplicitamente disconosciuto, la possibilità di rimborso dell'imposta liberatasi dalla prima rivalutazione, anche se superiore a quella discendente dalla rivalutazione successiva. Quest'ultimo tema ci introduce alla vera novità della riapertura disposta dal D.L. n.70/11, che attiene, come detto, al rimborso delle imposte imputabili a precedenti rivalutazioni, qualora il contribuente ne azioni una nuova.

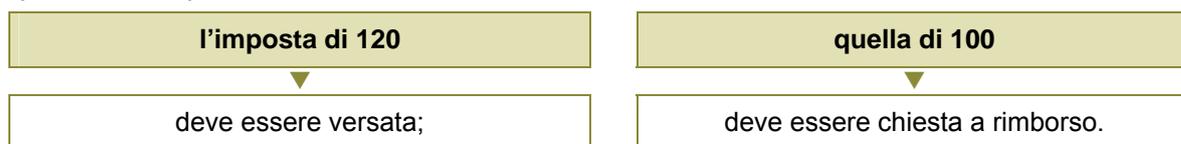
### Il rimborso delle imposte versate in relazione a precedenti rivalutazioni

Nel momento in cui la rideterminazione del valore di terreni e partecipazioni è diventata, almeno di fatto, una norma a regime, si è posto il problema di come si dovevano rapportare le imposte relative a più rivalutazioni eventualmente operate dal contribuente sul medesimo bene.



In altre parole, e per fare un esempio, rivalutata una prima volta una partecipazione qualificata con un'imposta di 100, e rivalutandola una seconda volta con una nuova imposta di 120, come ci si deve comportare ai fini del versamento della nuova imposta?

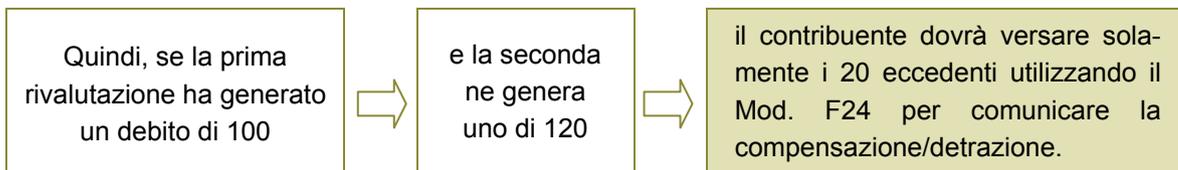
In assenza di una previsione normativa che regolasse questo fenomeno, l'Agenzia delle Entrate, una prima volta con [C.M. n.35/E/04](#), e ancora successivamente, ha risolto la questione in questi termini:



Se è in corso un versamento rateale, la rata pendente all'avvio della seconda rivalutazione può non essere versata<sup>6</sup>. La norma di riferimento indicata per azionare il rimborso è l'art.38 del DPR n.602/73, che richiede la produzione di un'istanza nel termine di 48 mesi dalla data del versamento. Fino a questo punto, quindi, il problema è - o meglio, era - la mancata concessione della possibilità di procedere a una compensazione tra prima e seconda imposta, così costringendo i contribuenti alle lungaggini di una procedura di rimborso e quindi a una certa esposizione finanziaria a favore del Fisco. Ma il problema più grave si è manifestato quando ci si è trovati di fronte a versamenti di una prima imposta eseguiti oltre 48 mesi prima dell'accesso alla nuova rivalutazione. Infatti, a fronte di una norma certamente chiara, si è vista un'inspiegabile rigidità dell'Agenzia nell'affermare che, decorso il termine per l'inoltro dell'istanza, nessuna possibilità aveva il contribuente per ottenere il rimborso, questo essendo stato sancito con la [R.M. n.236/E/08](#). I tentativi dei commentatori di trovare una diversa soluzione, opposta a quella dell'Amministrazione, sono stati più volte premiati dalla giurisprudenza, e questo è certamente uno dei motivi che hanno indotto il Legislatore a introdurre la disposizione di cui, finalmente, si va a parlare.

La soluzione adottata è la più ragionevole: la lett. ee) del co.2 dell'art.7 del D.L. n.70/11 prevede che, chi si è già avvalso di una rideterminazione di valori, e se ne avvalga una seconda volta, potrà detrarre dalla seconda imposta quanto già versato.

<sup>6</sup> È piuttosto delicata la questione di capire quale atto del contribuente indichi la sua intenzione di avvalersi della nuova rivalutazione, e quindi lo legittimi a sospendere il versamento delle rate in corso. La circolare richiamata è alquanto ambigua (“il contribuente intenda avvalersi delle nuove disposizioni ...”), e quindi un'interpretazione rigorosa sembra la più opportuna: si dovrà arrivare al pagamento della prima rata della seconda rivalutazione. Questo pare confermato dal tenore delle disposizioni qui in commento dell'art. 7 del D.L. n.70/11.



Questa opzione è esercitabile in qualsiasi momento – cioè non sono previsti termini di decadenza - sia per le partecipazioni che per i terreni, e sarà il Direttore dell’Agenzia ad adottare un provvedimento che renderà concretamente operativa questa norma.

L’articolo 7 prosegue con un’altra previsione, questa contenuta nella lett. ff), la cui utilità non è immediata. Dispone, infatti, che:

coloro che non si avvalgono della detrazione, quanto all’imposta già pagata, possono chiederla a rimborso ai sensi dell’art.38, DPR n.602/73, decorrendo il termine di 48 mesi dalla data in cui si effettua il versamento dell’imposta sostitutiva, ovvero della prima rata, riferita all’ultima rideterminazione effettuata<sup>7</sup>.

A prima vista, la norma sembrerebbe offrire un’alternativa alla detrazione prevista alla precedente lett. ee) ma, francamente, è difficile capire chi possa decidere di azionarla, a fronte di una procedura molto più efficace e incisiva, quale è quella della detrazione. Quindi, pur non escludendo questa possibilità, si deve pensare che la norma possa essere utilizzata per altri scopi, come:

- per rimediare ad errori di versamento, commessi in occasione di precedenti operazioni di rideterminazione dei valori;
- permettere a chi ha già utilizzato due provvedimenti di rideterminazione dei valori, prima dell’entrata in vigore del D.L. n.70/11, essendogli magari scaduto il termine di 48 mesi per la richiesta di rimborso dell’imposta relativa al primo, di essere rimesso in termini, dato che si prevede che il termine di decadenza decorra dal versamento dell’imposta, o della prima rata, relativa all’ultima rideterminazione o, ancora, e questo lo dice la lett. gg) successiva, l’istanza può essere inoltrata entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore del decreto 70/2011, quindi dal 15 maggio 2011.

Queste previsioni, con ogni probabilità, serviranno anche ad azzerare i contenziosi in essere sulle modalità di richiesta dei rimborsi delle imposte versate in passato, e quindi annullano di fatto quanto affermato con la R.M. n.236/E/08.

Quanto si è detto finora, funziona bene se la successiva operazione di rideterminazione esprime valori più elevati dei precedenti, e quindi altrettanto accade per le imposte sostitutive.



Ma cosa accade se dalla seconda rideterminazione emerge un valore inferiore, e quindi la prima imposta eccede la seconda? Si può immaginare di avere diritto a un rimborso? Se il contribuente opera con il sistema della detrazione/compensazione, il modello F24 consente di accogliere crediti fino a concorrenza dell’importo a debito, e quindi un primo sbarramento; né si può pensare di poter utilizzare l’eccedenza in compensazione con altre imposte, poiché la lett. gg) prevede che la compensazione sia verticale, cioè imposta sostitutiva da imposta sostitutiva, e quindi un secondo sbarramento. È praticabile allora la strada del rimborso? Nemmeno, dato che la lett. ff) dispone testualmente che *“l’importo del rimborso non può essere comunque superiore all’importo dovuto in base all’ultima rideterminazione del valore effettuata.”*

<sup>7</sup> E questo passaggio normativo sembra essere quello che individua in questo momento – il versamento dell’imposta - la concreta intenzione del contribuente di avvalersi di una ulteriore rideterminazione dei valori.

Questo passaggio sembra quindi destinato a impedire che una rideterminazione dei valori al ribasso possa dare diritto ai contribuenti di ottenere un rimborso della maggiore imposta pagata, scelta forse in controtendenza con quanto affermato, solo relativamente ai terreni, con la R.M. n.111/E/2010.

Resta solo da vedere se, nell'*iter* parlamentare di conversione del D.L. 70/2011, vi sarà una qualche modifica normativa di apertura ai contribuenti.