

Studium Pantoni - Professionisti Associati

Circolare informativa

Oggetto: Rivalutazione quote e terreni: proroga ma con aumento Giuramento della perizia anche dopo la cessione

Gentile Cliente,

in sintesi:

Entro il 15 novembre 2022 è possibile rideterminare il costo fiscale di terreni e di quote di partecipazione, detenuti al di fuori dell'attività d'impresa. L'incremento al 14% dell'aliquota di imposta sostitutiva rende meno appetibile, rispetto al passato, la misura in esame. Vanno, quindi, fatte attente valutazioni di convenienza fiscale

Riferimenti:

articolo 29, Dl 1 marzo 2022, n. 17

Riapertura dei termini

L'articolo 29, Dl 1 marzo 2022, n. 17 (Decreto Energia) ha prorogato la possibilità di rideterminare il costo fiscale (cd. rivalutazione) dei terreni e delle partecipazioni posseduti da coloro che sono soggetti alla tassazione da *capital gain*. La proroga è avvenuta mediante Modifiche apportate all'articolo 2, comma 2, Dl 282/2002¹.

L'innalzamento dell'imposta sostitutiva da versare, applicata sull'intero importo periziato (e non sul solo plusvalore latente), richiede l'effettuazione di una valutazione di convenienza.

Tra i vari adempimenti richiesti - che andremo di seguito ad analizzare - ricordiamo:

- 1) la redazione di una perizia asseverata (giurata, ai sensi dell'articolo 64 Codice di procedura civile);
- 2) il versamento dell'imposta sostitutiva;
- 3) l'indicazione nella dichiarazione dei redditi.

Soggetti interessati

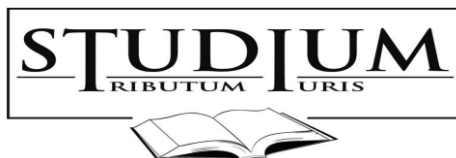
Sono potenzialmente interessati:

- persone fisiche, per le operazioni non rientranti nell'esercizio di attività d'impresa;
- società semplici e soggetti ad esse equiparate ai sensi dell'articolo 5 del Tuir;
- associazioni professionali;
- enti non commerciali, se l'operazione da cui deriva il reddito non è effettuata nell'esercizio di impresa.

¹ Quello del Decreto Energia è il ventesimo provvedimento che riapre i termini per la rivalutazione. L'ultima in ordine di tempo era la rivalutazione avente come riferimento la data del 1° gennaio 2021, ad opera dell'articolo 1, commi 1122 e 1123, legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Legge di bilancio 2021). Poiché il Dl 17/2021 prevede una mera riapertura dei termini, rimane fermo l'impianto normativo previsto dall'articolo 5, legge 448/2001 e dall'articolo 2, Dl 282/2002.

MILANO

Viale Tunisia, 46 - 20124 Milano (MI)
tel. 02/66989306 - 02/99990051 - fax 02/99990209
e-mail: info@studium.mi.it
P. Iva e Codice fiscale n. 07184660962



Studium Pantoni - Professionisti Associati

Possono accedere al beneficio anche i **soggetti non residenti** privi di stabile organizzazione in Italia (quindi, per le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di partecipazioni in società residenti in Italia, non riferibili a stabili organizzazioni). Possono essere oggetto di rideterminazione del costo o valore di acquisto anche le partecipazioni intestate ad una **società fiduciaria**, a condizione che il fiduciante rientri tra i soggetti sopra indicati.

Beni interessati dalla rivalutazione

La rivalutazione interessa i seguenti beni posseduti (non in regime di impresa) alla data del 1° gennaio 2022:

- **terreni** edificabili e agricoli posseduti a titolo di proprietà, usufrutto², superficie ed enfiteusi;
- **partecipazioni non quotate** in mercati regolamentati³ (di cui all'articolo 67, comma 1, lettere c) e c-bis, del Tuir), possedute a titolo di proprietà e usufrutto⁴, indipendentemente dal regime prescelto ai fini della tassazione dei redditi stessi. In particolare, tale agevolazione può essere adottata:
 - nel regime della dichiarazione;
 - nel regime opzionale del risparmio amministrato, di cui all'articolo 6, Dlgs 461/1997;
 - nel regime opzionale del risparmio gestito, di cui all'articolo 7, Dlgs 461/1997.

Come evidenza la circolare, agenzia delle Entrate 31 gennaio 2002, n. 12/E, paragrafo 2, «*deve trattarsi di diritti o titoli non quotati, anche se attribuiscono al possessore il diritto di acquistare partecipazioni negoziate nei mercati regolamentati*».

Perizia di stima

Il termine per la redazione della perizia di stima è fissato al **15 novembre 2022**. Entro il medesimo termine la perizia deve essere asseverata.

La perizia di stima, che attesta il valore del bene (terreno o società di cui si detengono le partecipazioni⁵) può essere effettuata da uno dei seguenti soggetti.

Soggetti che possono redigere la perizia:

² È possibile rivalutare un terreno o una partecipazione anche da parte del nudo proprietario ovvero dell'usufruttuario, che sia possessore dei beni alla data del 1° gennaio 2022. Va, però, tenuto presente che:

a) in caso di decesso dell'usufruttuario gli eredi non possono fruire del valore del bene rideterminato dal *de cuius* (Circolare, agenzia delle Entrate 13 febbraio 2006, n. 6/E);
b) se il nudo proprietario alla data di riferimento della perizia (1° gennaio 2022) 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 delle Entrate 12 marzo 2010, n. 12/E).

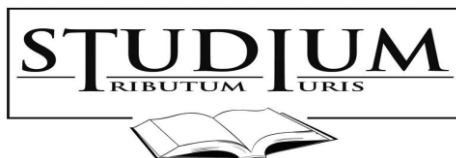
³ Si rinvia alla circolare, agenzia delle Entrate 23 dicembre 2020, n. 32/E per una definizione di mercato regolamentato.

⁴ Cfr. nota precedente.

⁵ Relativamente alle quote di partecipazione, la perizia deve asseverare il valore dell'intero patrimonio sociale. Il valore della partecipazione al 1° gennaio 2022 va poi individuato con riguardo alla frazione di patrimonio netto della società. Ovviamente, in caso di rivalutazione di un bene in comproprietà ciascun comproprietario provvede al versamento in base alla propria quota.

MILANO

Viale Tunisia, 46 - 20124 Milano (MI)
tel. 02/66989306 - 02/99990051 - fax 02/99990209
e-mail: info@studium.mi.it
P. Iva e Codice fiscale n. 07184660962



Studium Pantoni - Professionisti Associati

Terreni	Partecipazioni
Ingegnere, architetto, geometra, dottore agronomo, agrotecnico, perito agrario e perito industriale edile, perito iscritto alla CCIAA ai sensi del Rd 2011/1934	Dottore commercialista, esperto contabile, revisore legale dei conti, perito iscritto alla CCIAA ai sensi del Rd 2011/1934

Ai fini dell'**asseverazione**⁶ la perizia può essere presentata, alternativamente, presso un Tribunale, un Giudice di pace, un notaio.

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

L'agenzia delle Entrate ha il potere di **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*», dimostrando la sussistenza di elementi di inattendibilità (Corte di Cassazione, ordinanza 30 maggio 2018, n. 13636).

Il **costo della perizia** impatta differentemente sulla base dell'oggetto della valutazione e del soggetto che sostiene la spesa, come sintetizzati nella tavola seguente.

Costo della perizia:

Soggetto	Terreni	Partecipazioni
Perizia predisposta per conto della società	non applicabile	è deducibile in quote costanti nell'esercizio e nei 4 successivi
Perizia predisposta per conto del socio / Spesa sostenuta dal possessore del terreno	incrementa il costo rivalutato	incrementa il costo rivalutato

Imposta sostitutiva

L'**aliquota** dell'imposta sostitutiva dovuta per la rivalutazione è stata aumentata al **14%** (rispetto alla misura dell'11%, fissata per la precedente edizione dell'agevolazione in esame dalla legge 178/2020)⁷ sia per le partecipazioni (qualificate e non) che per i terreni.

Il termine di **versamento** dell'imposta sostitutiva è fissato al **15 novembre 2022**. Nello specifico, il versamento può essere effettuato entro la predetta data in **unica soluzione** ovvero in **3 rate annuali**. In quest'ultima ipotesi, alle rate successive alla prima vanno applicati gli interessi nella misura del 3% annuo, da calcolarsi a decorrere dal 15 novembre 2022.

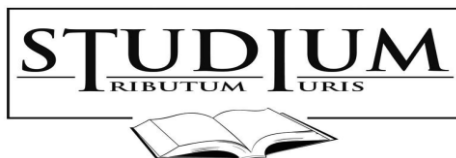
Calendario dei versamenti:

⁶ Non produce effetti fiscali la perizia priva del giuramento da parte dell'estensore, in quanto l'adempimento è previsto dalla legge e non può essere disatteso dal contribuente: «*La sussistenza della perizia giurata di stima ... costituisce requisito essenziale, la cui mancanza non consente il perfezionamento della procedura*» (Risposta Interpello 28 dicembre 2018, n. 153).

⁷ L'articolo 29, comma 2, Dl 17/2022 dispone: «... le aliquote delle imposte sostitutive di cui all'articolo 5, comma 2, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, sono pari entrambe al 14 per cento e l'aliquota di cui all'articolo 7, comma 2, della medesima legge è aumentata al 14 per cento».

MILANO

Viale Tunisia, 46 - 20124 Milano (MI)
tel. 02/66989306 - 02/99990051 - fax 02/99990209
e-mail: info@studium.mi.it
P. Iva e Codice fiscale n. 07184660962



Studium Pantoni - Professionisti Associati

Modalità alternative	Rata	Termine di versamento	Importo da pagare
Prima modalità	Pagamento in unica soluzione	15 novembre 2022	14% del valore di perizia
Seconda modalità	Prima rata		1/3 del 14% del valore di perizia
	Seconda rata	15 novembre 2023	1/3 del 14% del valore di perizia + interessi del 3% calcolati dal 15 novembre 2022 alla data di versamento
	Terza rata	15 novembre 2024	

I versamenti devono essere eseguiti mediante presentazione del modello F24, utilizzando i seguenti **codici tributo**.

Codici tributo da utilizzare per i versamenti:

Beni oggetto di rivalutazione	Codice tributo (*)	Sezione	Anno di riferimento
Terreni	8056	Erario	2022
Partecipazioni	8055		

(*) I codici (istituiti dall'agenzia delle Entrate con risoluzione 25 maggio 2006, n. 75/E ed applicabili per tutte le leggi di rivalutazione che si sono susseguire, come previsto dalla risoluzione 10 aprile 2008, n. 144/E) sono utilizzabili anche per indicare un importo a credito da compensare.

Gli importi dovuti non possono beneficiare della rateazione mensile prevista – dall'articolo 20, Dlgs 241/1997 - per il saldo e il primo acconto delle imposte dirette e dei contributi INPS (risoluzione, agenzia delle Entrate 23 ottobre 2013, n. 70/E).

Rivalutazione di beni già rivalutati

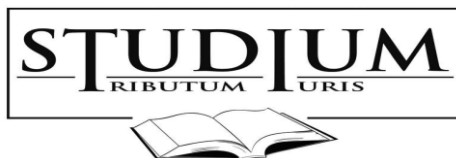
È possibile rivalutare terreni e partecipazioni **già precedentemente rivalutati**. In questo caso, fermi restando gli obblighi *retro* esaminati (redazione e asseverazione della perizia, versamento dell'imposta sostitutiva sul valore al 1° gennaio 2022), il contribuente ha la possibilità (articolo 7, comma 2, lettere ee) e ff), Dl 13 maggio 2011, n. 70 e circolare, agenzia delle Entrate 24 ottobre 2011, n. 47/E, paragrafo 2), alternativamente, di:

a) **detrarre** dall'imposta sostitutiva dovuta quanto versato per il medesimo titolo nella precedente rivalutazione, fino a concorrenza dell'importo attualmente dovuto⁸. Qualora non fosse ancora terminata la precedente rateazione, il contribuente può sospendere il versamento delle rate non ancora scadute (Ctp Como, sentenza 22 gennaio 2014, n. 144/01/14) e scomputare, evidentemente, solo gli importi effettivamente versati alla data

⁸ Si tratta di un aspetto che va attentamente valutato, alla luce dell'aumento dell'aliquota dell'imposta sostitutiva, rispetto a quanto previsto per le precedenti leggi di rivalutazione, e del fatto che è ben possibile che il nuovo valore rivalutato del terreno o delle partecipazioni può risultare inferiore a quello risultante dalla perizia relativa alla precedente rivalutazione (circolare 47/E/2011; risoluzione 22 ottobre 2010, n. 111/E).

MILANO

Viale Tunisia, 46 - 20124 Milano (MI)
tel. 02/66989306 - 02/99990051 - fax 02/99990209
e-mail: info@studium.mi.it
P. Iva e Codice fiscale n. 07184660962



Studium Pantoni - Professionisti Associati

di effetto della rivalutazione (15 novembre 2022, che coincide con il termine di versamento della prima o unica rata)⁹;

b) chiedere il **rimborso** dell'imposta sostitutiva pagata nella precedente edizione di rivalutazione¹⁰. L'importo richiesto a rimborso non può eccedere quanto dovuto a titolo di imposta sostitutiva per la nuova rivalutazione.

Caratteristiche peculiari

La rivalutazione di terreni e di quote presentano analogie e differenze. Le riepiloghiamo nella tabella che segue.

Analogie e differenze dei beni rivalutati:

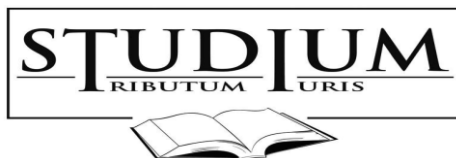
Rivalutazione terreni	
Oggetto della rivalutazione	È possibile rivalutare i terreni posseduti in comunione pro indiviso anche da parte di alcuni comproprietari. Il singolo comproprietario, dopo aver determinato mediante la perizia di stima il valore dell'intera area, deve assoggettare ad imposta sostitutiva (aliquota del 14%) 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 Circolare 6 novembre 2002, n. 81/E, nella perizia di stima va richiamato lo strumento urbanistico che individua tali destinazioni. (1) La possibilità della rivalutazione opera anche per la «cubatura», ossia il diritto edificatorio. Infatti, considerato che - per effetto dell'articolo 5, comma 3, Dl 70/2011 - gli atti di trasferimento, costituzione o modifica di diritti edificatori, comunque denominati, previsti da

⁹ La Ctr Lombardia, sentenza 27 marzo 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 straordinaria, la percentuale di partecipazione era rimasta invariata.

¹⁰ Il termine di decadenza per il rimborso (di 48 mesi, ai sensi dell'articolo 38, Dpr 602/1973) decorre dalla duplicazione del versamento, ossia dal versamento della prima o unica rata di imposta sostitutiva versata (circolare 47/E/2011). Per i terreni, le particelle catastali delle aree della precedente rivalutazione devono essere le medesime del nuovo affrancamento (Corte di Cassazione 28 novembre 2019, n. 31099). Con la Risposta Interpello 14 ottobre 2021, n. 704 l'agenzia delle Entrate ha affermato che «*non costituisce elemento ostativo alla possibilità di procedere ad una nuova rivalutazione la circostanza che quest'ultima interesserà solo una parte del terreno oggetto della prima rivalutazione*». In tal caso, l'imposta sostitutiva versata in relazione alla precedente rivalutazione può essere scomputata da quella dovuta per la nuova rivalutazione soltanto per la quota parte riferibile, in base ad un criterio proporzionale, all'area di cui si intende nuovamente rideterminare il valore. Nel caso di specie la rivalutazione aveva interessato un terreno integralmente edificabile relativamente al quale, a seguito di alcuni provvedimenti comunali, è stata disposta la riduzione di area e cubatura edificabile.

MILANO

Viale Tunisia, 46 - 20124 Milano (MI)
tel. 02/66989306 - 02/99990051 - fax 02/99990209
e-mail: info@studium.mi.it
P. Iva e Codice fiscale n. 07184660962

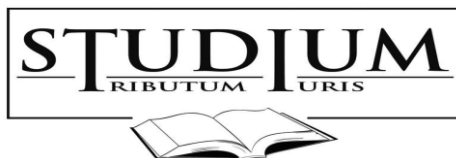


Studium Pantoni - Professionisti Associati

	normative statali o regionali o da strumenti di pianificazione territoriale, sono trascrivibili, l'agenzia delle Entrate (Circolare 15 febbraio 2013, n. 1/E) ha specificato che gli stessi <i>«godono del medesimo regime pubblicitario dei diritti reali su beni immobili»</i> , con la conseguenza che sono a questi ultimi assimilati
Effetti della rivalutazione	È consentito assumere il valore (costo fiscale) rideterminato ai fini della determinazione della plusvalenza (di cui all'articolo 67, comma 1, lettere a) e b) del Tuir) (2)
Valore minimo	Il valore rivalutato deve essere assunto quale valore minimo di riferimento ai fini delle imposte di registro e ipo-catastali (articolo 7, comma 6, legge 448/2001). Ciò non vale anche ai fini delle imposte sui redditi ; pertanto, ai fini della determinazione della plusvalenza, nel caso in cui il corrispettivo della cessione risulti inferiore al costo fiscale rideterminato la rivalutazione risulta efficace, a condizione che lo stesso costituisca il valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte di registro e ipo-catastali (3)
Eredi	Gli eredi o i donatari che hanno acquisito un terreno successivamente al 1° gennaio 2022 non possono fruire della rivalutazione poiché a tale data non erano possessori del bene
Successioni e donazioni	Il costo fiscalmente riconosciuto ai fini della determinazione della plusvalenza è quello risultante dalla dichiarazione di successione o dall'atto di donazione. Il riconoscimento del costo fiscale sulla base di tali dichiarazioni/atti costituisce una sorta di rivalutazione gratuita. Si tratta di un aspetto da valutare in relazione ai calcoli di convenienza per optare alla rivalutazione in esame. Non spetta agli eredi il rimborso dell'imposta sostitutiva versata dal <i>de cuius</i> per la rivalutazione dei terreni, qualora il decesso sia intervenuto prima della relativa cessione (Ctr Toscana, sentenza 9 giugno 2021, n. 682/3/21)
Perizia	Il giuramento della perizia può avvenire anche successivamente alla cessione del terreno (risoluzione, agenzia delle Entrate 27 maggio 2015, n. 53/E). (4) Resta fermo l'obbligo di redigere la perizia, ancorché non asseverata, prima del rogito, considerato l'obbligo di indicare nello stesso il valore periziato del terreno
Rivalutazione partecipazioni	
Oggetto della rivalutazione	Quote di partecipazione non quotate in mercati regolamentati. Non è possibile rivalutare il costo delle azioni negoziate nell' <i>Alternative Investment Market</i> (AIM) in quanto tale sistema multilaterale di negoziazione è assimilato ad un mercato regolamentato (Circolare, agenzia delle Entrate 15 febbraio 2013, n. 1/E, paragrafo 2.1; Risposta Interpello, agenzia delle Entrate 3 settembre 2020, n. 308)
Rivalutazione parziale	È possibile effettuare una rivalutazione parziale. Sul punto, l'agenzia delle Entrate - nella Circolare 22 gennaio 2021, n. 1/E, paragrafo 2.3

MILANO

Viale Tunisia, 46 - 20124 Milano (MI)
tel. 02/66989306 - 02/99990051 - fax 02/99990209
e-mail: info@studium.mi.it
P. Iva e Codice fiscale n. 07184660962

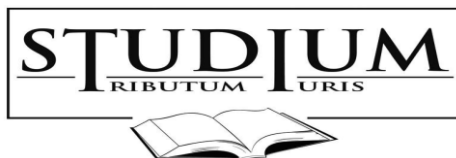


Studium Pantoni - Professionisti Associati

	- ha esaminato il caso di un soggetto che, dopo aver parzialmente rivalutato le partecipazioni in anni precedenti, intendeva effettuare una nuova rivalutazione parziale delle restanti partecipazioni, il cui valore non era stato ancora rivalutato. Poiché, in assenza di acquisti di altre partecipazioni, in caso di cessione si considera ceduta per prima la partecipazione rivalutata (in base al metodo LIFO), l'agenzia specifica che, qualora sia applicato il regime dichiarativo, devono essere rivalutate in ordine cronologico per prime le ultime partecipazioni ricevute o acquistate e pertanto «<i>quelle già precedentemente rivalutate, senza poter procedere ad una rideterminazione parziale di quelle il cui valore non era stato rideterminato</i>». Pertanto, è negata la possibilità della rivalutazione al contribuente che abbia rivalutato in precedenza soltanto una parte della partecipazione e ora intenda rivalutare la restante parte della partecipazione con una nuova rivalutazione, in quanto, in assenza di successivi acquisti, è necessario rivalutare per prime le partecipazioni già rivalutate poiché sono quelle che si considerano acquistate per ultime. E', però, consentito effettuare una nuova rivalutazione dell'intera partecipazione posseduta, scomputando l'imposta sostitutiva versata in precedenza, ovvero richiedere il rimborso della stessa (si veda il punto successivo)
Effettuazione di più rivalutazioni	È consentito effettuare una nuova rivalutazione della partecipazione posseduta, scomputando l'imposta sostitutiva versata in precedenza, ovvero richiedere il rimborso della stessa
Quote detenute in comunione	Gli acquisti effettuati, anche separatamente, dai coniugi in regime di comunione dei beni « <i>diventano comuni ope legis ed il coniuge che non ha partecipato all'acquisto ne risulterà pertanto comproprietario</i> ». Ne deriva che, relativamente ad una partecipazione acquistata da un coniuge in regime di comunione, in caso di rivalutazione dell'intera quota di partecipazione, entrambi i coniugi devono versare l'imposta sostitutiva per la quota a ciascuno imputabile. Resta ferma la possibilità in capo a ciascun coniuge di procedere alla rivalutazione della sola quota allo stesso riferibile
Effetti della rivalutazione	È consentito assumere il valore (costo fiscale) rideterminato ai fini della determinazione della plusvalenza (di cui all'articolo 67, comma 1, lettere c) e c-bis) del Tuir). (5) Diversamente, in caso di minusvalenza , questa – se derivante dalla cessione di una partecipazione rivalutata - risulta essere fiscalmente irrilevante. Infatti, l'articolo 5, comma 6, legge 448/2001 dispone che l'assunzione del valore di perizia in luogo del costo o valore di acquisto non consente il realizzo di minusvalenze utilizzabili in compensazione o riportabili nei periodi d'imposta successivi, ai sensi dell'articolo 68 del Tuir. Ne discende che, in caso di successiva cessione delle partecipazioni rivalutate ai sensi dell'articolo 5, legge 448/2001, qualora il valore di perizia sia superiore al prezzo di cessione, la minusvalenza non ha rilevanza fiscale per il contribuente (così

MILANO

Viale Tunisia, 46 - 20124 Milano (MI)
tel. 02/66989306 - 02/99990051 - fax 02/99990209
e-mail: info@studium.mi.it
P. Iva e Codice fiscale n. 07184660962

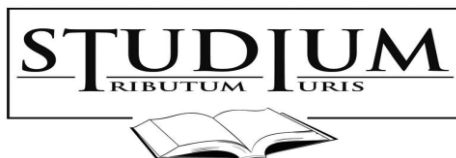


Studium Pantoni - Professionisti Associati

	l'agenzia delle Entrate in circolare 15 febbraio 2013, n. 1/E, paragrafo 4.1; circolare 30 gennaio 2002, n. 9/E, paragrafo 2.5 e risoluzione 27 giugno 2003, n. 141/E)
Eredi	Gli eredi o i donatari che hanno acquisito una partecipazione successivamente al 1° gennaio 2022 non possono fruire della rivalutazione poiché a tale data non erano possessori del bene. Tuttavia, gli eredi che hanno ricevuto la partecipazione in successione dopo il 1° gennaio 2022 possono rivalutare la stessa se, prima del decesso, il <i>de cuius</i> aveva conferito ad un professionista il mandato per la redazione della perizia di stima (Circolare, agenzia delle Entrate 9 maggio 2003, n. 27/E)
Successioni e donazioni	Nel decidere se aderire o meno alla rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni, va considerato il fatto che per gli eredi - possessori di una partecipazione alla data di riferimento (1° gennaio 2022) pervenuta per successione (apertasi successivamente al 3 ottobre 2006) – il costo da assumere ai fini della determinazione della plusvalenza corrisponde al valore indicato nella dichiarazione di successione. In caso di rivalutazione delle quote da parte del <i>de cuius</i>, gli eredi, oltre a non poter richiedere l'annullamento della stessa, non hanno diritto al rimborso delle rate dell'imposta sostitutiva già versate (6), ma non sono obbligati al versamento di quanto eventualmente ancora dovuto. Diversamente, per le partecipazioni acquisite per donazione il costo rilevante per il donatario (ai sensi dell'articolo 68, comma 6, del Tuir) è il costo fiscalmente riconosciuto in capo al donante. Pertanto, se il donante ha provveduto a rivalutare la partecipazione, il valore rivalutato si trasferisce in capo al donatario. Secondo l'agenzia, va negato, in caso di rivalutazione di una partecipazione acquisita per donazione, rivalutata dal donante, lo scomputo (o il diritto al rimborso) da parte del donatario dell'imposta sostitutiva corrisposta dal donante (risoluzione, agenzia delle Entrate 17 ottobre 2014, n. 91/E). Questa posizione desta perplessità in quanto da un lato il donatario subentra nella posizione rivestita dal donante, anche in relazione al costo fiscale della partecipazione (art. 68, D.P.R. 917/1986), la quale potrebbe essere stata rivalutata. Pertanto, la continuità di valore determina una duplicazione di imposta sostitutiva, qualora anche il donatario procedesse ad effettuare una rivalutazione
Perizia	La redazione e il giuramento della perizia relativa alla società di cui si detengono, alla data del 1° gennaio 2022, le partecipazioni deve avvenire entro il 15 novembre 2022 (Risposta Interpello, agenzia delle Entrate 28 dicembre 2018, n. 153) Il giuramento della perizia può avvenire anche successivamente alla cessione della partecipazione (ma comunque entro il 15 novembre 2022), qualora il contribuente applichi il regime dichiarativo (ossia,

MILANO

Viale Tunisia, 46 - 20124 Milano (MI)
tel. 02/66989306 - 02/99990051 - fax 02/99990209
e-mail: info@studium.mi.it
P. Iva e Codice fiscale n. 07184660962



Studium Pantoni - Professionisti Associati

	provveda autonomamente all'adempimento degli oneri fiscali), come chiarito dall'agenzia delle Entrate nelle circolari 5 giugno 2002, n. 47/E e 24 ottobre 2011, n. 47/E, paragrafo 1.2
--	--

(1) Con la Risposta Interpello, agenzia delle Entrate 14 ottobre 2021, n. 704 è stato ribadito che ai fini della rivalutazione parziale (della sola parte edificabile) di aree ricomprese nella medesima particella per le quali gli strumenti urbanistici prevedono destinazioni differenziate, è necessario che nella perizia di stima sia individuato con esattezza e che venga fatto riferimento allo strumento urbanistico che lo delimita (non è necessario il preventivo frazionamento della particella).

(2) Pertanto, la rivalutazione ha effetto anche per i terreni successivamente oggetto di **esproprio**, a condizione che il contribuente opti per la tassazione di cui all'articolo 67, comma 1, lettera b), del Tuir. Sul punto si rammenta che sono soggette a ritenuta a titolo d'imposta del 20% (articolo 11, legge 413/1991) le indennità di esproprio, le cessioni volontarie nel corso di un procedimento espropriativo 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. In altre parole, nella tassazione ordinaria il contribuente può assumere il costo fiscale del terreno (anche rideterminato) ai fini del calcolo della plusvalenza (circolare, agenzia delle Entrate 6 novembre 2002, n. 81/E). La ritenuta subita (che va in ogni caso operata) si considera a titolo di acconto.

(3) Nell'ipotesi di indicazione nell'atto di cessione del terreno di un **valore inferiore** a quello risultante dalla perizia giurata di stima, richiamando propri precedenti chiarimenti interpretativi, la risoluzione, agenzia delle Entrate 27 maggio 2015, n. 53/E ha inizialmente ritenuto:

a) che, qualora il venditore intenda discostarsi del valore attribuito al terreno dalla perizia (ad esempio, perché il terreno ha subito un deprezzamento per cause naturali o per effetto dell'adozione di nuovi strumenti urbanistici), 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 (circolare, agenzia delle Entrate 1 febbraio 2002, n. 15/E);

b) la possibilità di rideterminare al ribasso il valore di un terreno, a condizione tuttavia che si predisponga una nuova perizia di stima, con la possibilità, quindi, di utilizzare un nuovo, e più ridotto, valore normale minimo di riferimento (risoluzione, agenzia delle Entrate 22 ottobre 2010, n. 111/E);

c) affinché il valore rideterminato possa assumere rilievo agli effetti del calcolo della plusvalenza, è necessario che esso costituisca valore normale minimo di riferimento anche ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale. Pertanto, qualora il contribuente intenda avvalersi del valore rideterminato, deve necessariamente indicarlo nell'atto di cessione, anche se il corrispettivo è inferiore. In tal caso, le imposte di registro, ipotecaria e catastale devono essere assolate sul valore di perizia indicato nell'atto di trasferimento. Nel caso in cui, invece, nell'atto di trasferimento sia indicato un valore inferiore a quello rivalutato, si rendono applicabili le regole ordinarie di determinazione delle plusvalenze indicate nell'articolo 68 del Tuir, senza tener conto del valore rideterminato (circolare, agenzia delle Entrate 15 febbraio 2013, n. 1/E). In altre parole, *«il contribuente che indichi nell'atto di cessione del terreno un valore inferiore a quello determinato con la perizia giurata di stima, si espone a una rettifica da parte del fisco anche con riferimento alla determinazione della plusvalenza tassabile, non potendo far valere gli effetti della rivalutazione del bene. Infatti, solo attraverso una nuova, minore rideterminazione del valore con apposita perizia è possibile discostarsi dal valore originariamente periziato»*.

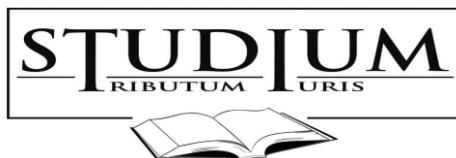
Da ciò consegue che, secondo la **prassi** dell'amministrazione finanziaria:

- 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;

- 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

MILANO

Viale Tunisia, 46 - 20124 Milano (MI)
tel. 02/66989306 - 02/99990051 - fax 02/99990209
e-mail: info@studium.mi.it
P. Iva e Codice fiscale n. 07184660962



Studium Pantoni - Professionisti Associati

quindi viene meno l'efficacia della rivalutazione, salvo che 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.

La **giurisprudenza** si è orientata diversamente, nel senso che il contribuente non decade dal beneficio della rivalutazione se cede il bene ad un corrispettivo inferiore a quello periziato, come afferma Corte di Cassazione 20 luglio 2018, n. 19378, Corte di Cassazione 13 ottobre 2017, n. 24141, Corte di Cassazione 24136/2017 e Corte di Cassazione 19465/2016. Anche la giurisprudenza di merito aveva osservato che nessuna norma prevede l'inefficacia della rivalutazione nel caso in cui il corrispettivo sia inferiore al valore peritato (Ct Lombardia, sentenza 28 giugno 2016, n. 3836/1/16; Ct Sardegna, sentenza 27 marzo 2015, n. 134/01/15). La questione è stata risolta da Corte di Cassazione, sezioni unite, 31 gennaio 2020, nn. 2321 e 2322, secondo cui l'indicazione nell'atto di compravendita di un valore inferiore a quello rivalutato:

- a) non determina la perdita del beneficio correlato al versamento dell'imposta sostitutiva;
- b) né consente all'amministrazione finanziaria di accertare la plusvalenza considerando il valore storico (non rivalutato) del bene.

Nelle sentenze si legge: «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, né autorizzare l'Amministrazione finanziaria a calcolare la plusvalenza secondo i criteri ordinari previsti dall'art. 68 del Tuir sulla base del vecchio valore di acquisto».

L'agenzia delle Entrate, con la circolare 22 gennaio 2021, n. 1/E si è adeguata all'indirizzo della giurisprudenza di legittimità, laddove afferma 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», pur permanendo in capo all'Amministrazione finanziaria «il potere di compiere le opportune verifiche per evitare l'occultamento della base imponibile con riguardo alle imposte sui trasferimenti» (si veda anche Corte di Cassazione, ordinanza 30 maggio 2018, n. 13636). Alla luce dell'indirizzo assunto dalla giurisprudenza di legittimità e in conformità al parere reso dall'Avvocatura Generale dello Stato, devono ritenersi superate le indicazioni fornite sul punto con alcuni documenti di prassi espressamente richiamati nella circolare.

(4) Anche 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» (Corte di Cassazione, ordinanze 25 settembre 2017, n. 22249; 14 maggio 2014, n. 10561; 28 novembre 2013, n. 26714; 17 ottobre 2013, n. 23660; 9 maggio 2013, n. 11062; 13 dicembre 2012, n. 22990; 30 dicembre 2011, n. 30729).

(5) Ciò significa che non è possibile utilizzare il valore rivalutato in caso di **recesso tipico**, ossia qualora la società provvede alla liquidazione della quota al socio; in quest'ultimo caso, infatti, il reddito conseguito è qualificato reddito di capitale (articolo 47, comma 7, del Tuir) e non reddito diverso (Risposte Interpello, agenzia delle Entrate 5 agosto 2020, n. 242 e 29 ottobre 2019, n. 441).

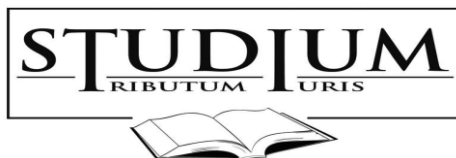
(6) Si tratta di un indirizzo giurisprudenziale, sancito dalla Ctp di Rimini, sentenza 11 agosto 2017, n. 328/01/17 e dalla Corte di Cassazione, ordinanza 12 aprile 2019, n. 10298, in quanto la rivalutazione è «frutto di una libera scelta del contribuente, il quale opta per la rideterminazione del valore del bene (partecipazioni societarie) con conseguente versamento dell'imposta, nella prospettiva, in caso di futura cessione, di un risparmio su quella ordinaria altrimenti dovuta» (contra CTR Emilia Romagna, sentenza 27 novembre 2017, n. 3188/14/17 e la Ctr Emilia Romagna, sentenza 22 gennaio 2021, n. 103/8/21, secondo la quale l'imposta sostitutiva versata del *de cuius* per la rivalutazione delle partecipazioni può essere, alternativamente, detratta dall'imposta sostitutiva dovuta dagli eredi ai fini di una nuova rivalutazione ovvero chiesta a rimborso).

Perfezionamento della rivalutazione

La rivalutazione si **perfeziona** con il versamento dell'intero importo dovuto ovvero della prima rata (circolare, agenzia delle Entrate 24 ottobre 2011, n. 47/E). La Suprema Corte

MILANO

Viale Tunisia, 46 - 20124 Milano (MI)
tel. 02/66989306 - 02/99990051 - fax 02/99990209
e-mail: info@studium.mi.it
P. Iva e Codice fiscale n. 07184660962



Studium Pantoni - Professionisti Associati

di Cassazione ha specificato che il corretto versamento dell'imposta risulta essere una vera e propria condizione per il perfezionamento della rivalutazione (ordinanze 12 marzo 2018, n. 5981; 15 luglio 2016, n. 14491; 20 febbraio 2015, n. 3410).

Se il contribuente, in sede di determinazione della plusvalenza, non tiene conto del valore rivalutato, non ha diritto al rimborso di quanto versato.

Il mancato versamento:

- della prima o unica rata determina il mancato perfezionamento della rivalutazione, pertanto *«il contribuente può avvalersi immediatamente del nuovo valore di acquisto ai fini della determinazione delle plusvalenze di cui all'articolo 67 del Tuir»*. Pertanto, qualora il contribuente effettui il versamento oltre la data del 15 novembre 2022 può chiedere il rimborso di quanto versato. Null'altro verrà richiesto al contribuente;

- delle rate successive alla prima non fanno venir meno gli effetti della rivalutazione, ma danno luogo all'iscrizione a ruolo (circolare, agenzia delle Entrate 4 agosto 2004, n. 35/E), salvo che il contribuente non provveda a ravvedersi spontaneamente (Corte di Cassazione 5982/2018).

Una volta perfezionato il procedimento di rivalutazione, la scelta diviene irrevocabile. Per cui *«si determina l'irreversibile perfezionamento dell'obbligazione tributaria, per cui il contribuente non può più ottenere il rimborso delle somme corrisposte, sia che abbia scelto di avvalersi del pagamento in unica soluzione sia che abbia scelto di avvalersi di quello rateale (Cass., sez. 5, 21 febbraio 2020, n. 4659)»* (Corte di Cassazione, ordinanza 30 marzo 2021, n. 8749).

Questo l'orientamento prevalente della Corte di Cassazione (ordinanze 24 agosto 2018, n. 21049 e 18 gennaio 2019, n. 1323; sentenze 21 febbraio 2020, n. 4659; 20 luglio 2018, n. 19382; 20 gennaio 2017, n. 1529; 14491/2016; 30 giugno 2016, n. 13406; 3 agosto 2016, n. 16162; 13 gennaio 2016, n. 385; 10 dicembre 2015, n. 24953; 3410/2015; 12 novembre 2014, n. 24057; 5 marzo 2010, n. 5477; contra Corte di Cassazione 24 aprile 2015, nn. 8349 e 8350) e di parte della giurisprudenza di merito (Ctr Emilia Romagna, sentenza 21 ottobre 2020, n. 1106/3; Ctp Treviso, sentenza 30 luglio 2012, n. 66/5/12). Come precisa Corte di Cassazione 19382/2018 e 8749/2021 *«trattandosi di una libera scelta del contribuente, l'esercizio dell'opzione non rientra tra le dichiarazioni di scienza suscettibili di essere corrette in caso di errore, ma tra le manifestazioni di volontà irretrattabili, salvo che per errore obiettivamente riconoscibile e essenziale ex articolo 1428 Codice civile»* (nello stesso senso Ctr Lombardia, sentenza 16 maggio 2022, n. 2004/15/22). Propendono per la possibilità di revoca (anche dopo la redazione della perizia giurata e del versamento dell'imposta sostitutiva dovuta e dell'indicazione nella dichiarazione dei redditi), trattandosi di facoltà, Ctr Lombardia, sentenza 11 aprile 2011, n. 71/99/11; Ctp Ravenna, sentenza 7 maggio 2014, n. 395/02/14.

Adempimenti dichiarativi

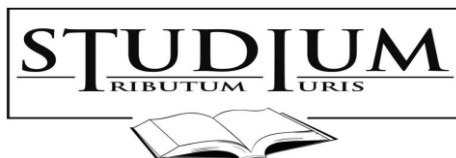
Nel modello REDDITI 2023, relativo al periodo d'imposta 2022, sarà necessario indicare i dati della rivalutazione effettuata, compilando:

- il quadro RM per i terreni;
- il quadro RT per le partecipazioni¹¹.

¹¹ La circolare, agenzia delle Entrate 4 agosto 2004, n. 35/E, paragrafo 3, ha chiarito che gli obblighi dichiarativi (compilazione dell'apposito riquadro del quadro RT) si applicano solo ai contribuenti che

MILANO

Viale Tunisia, 46 - 20124 Milano (MI)
tel. 02/66989306 - 02/99990051 - fax 02/99990209
e-mail: info@studium.mi.it
P. Iva e Codice fiscale n. 07184660962



Studium Pantoni - Professionisti Associati

L'omessa indicazione dei dati in dichiarazione non pregiudica l'efficacia della rivalutazione, fatta salva l'applicazione della sanzione da 250 a 2.000 euro ai sensi dell'articolo 8, comma 1, Dlgs 471/1997 (circolare, agenzia delle Entrate 4 agosto 2004, n. 35/E).

Calcoli di convenienza

Di seguito sono evidenziati alcuni elementi da considerare al fine di valutare la convenienza ad aderire alla rivalutazione in esame. Le considerazioni si differenziano in base al bene oggetto di rivalutazione.

Elementi da valutare ai fini della convenienza:

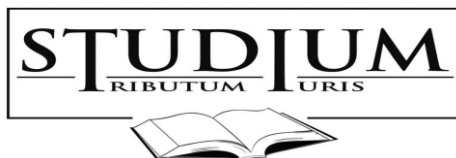
Terreni	Partecipazioni
<u>Situazione urbanistica e carico fiscale</u> Il plusvalore derivante dal trasferimento di un terreno: a) agricolo non è soggetto ad imposizione se è stato acquisito da oltre 5 anni (in caso di donazione il quinquennio si calcola dalla data di acquisto del donante). Per il <i>capital gain</i> dovuto sulla cessione di terreni non edificabili posseduti da meno di 5 anni si può optare, per le cessioni avvenute dal 1° gennaio 2020, in luogo della tassazione progressiva Irpef, per l'applicazione di una tassazione sostitutiva con aliquota del 26% (percentuale innalzata dalla precedente soglia del 20% dall'articolo 1, comma 695, legge 160/2019), come previsto dall'articolo 1, comma 496, legge 266/2005. Questa imposta sostitutiva va versata con il mod. F24 a cura del notaio. L'anzidetto regime fiscale non è applicabile per i terreni edificabili e per quelli lottizzati; b) edificabile, indipendentemente dal tempo trascorso tra l'acquisto e la cessione, è assoggettato a tassazione separata (articoli 17, comma 1, lettera g-bis) e 21, comma 1, del Tuir), per cui il carico fiscale dipende dal reddito complessivo netto del contribuente percepito nel biennio	<u>Carico fiscale</u> Nella prospettiva di una successiva cessione occorre confrontare: - l'imposta sostitutiva dell'14%, che è dovuta sul(l'intero) valore di perizia; -l'imposta sostitutiva sulla (sola) plusvalenza di natura finanziaria, fissata nella misura del 26%. Pertanto, affinché il regime agevolato risulti conveniente è necessario che l'imposta sostitutiva del 14% applicata sul valore della partecipazione posseduta risulti inferiore al 26% della plusvalenza realizzata in assenza di affrancamento. Questa verifica si può riassumere nella seguente formula: $\frac{14\% \times \text{valore della quota da perizia (con scomputo dell'imposta versata in occasione di precedenti rivalutazioni)}}{26\% \times \text{plusvalenza da cessione}}$ Considerato che il rapporto tra le due imposte è di 0,5384615 (14% / 26%), il regime agevolato risulta conveniente per il contribuente quando la plusvalenza realizzata risulta superiore al 53,84615%

determinano i redditi diversi di natura finanziaria (plusvalenze) ai sensi dell'articolo 5, Dlgs 21 novembre 1997, n. 461 (regime della dichiarazione).

Pertanto, se le partecipazioni oggetto di rideterminazione del costo fiscale sono in regime di risparmio amministrato o di risparmio gestito, i contribuenti non hanno alcun obbligo dichiarativo nel modello REDDITI in relazione alla perizia effettuata e all'imposta sostitutiva versata.

MILANO

Viale Tunisia, 46 - 20124 Milano (MI)
tel. 02/66989306 - 02/99990051 - fax 02/99990209
e-mail: info@studium.mi.it
P. Iva e Codice fiscale n. 07184660962



Studium Pantoni - Professionisti Associati

precedente all'anno di percezione del corrispettivo; c) lottizzato è calcolata a partire dal valore normale dell'area, alternativamente: i) al quinto anno anteriore all'inizio della lottizzazione (per i terreni acquisiti a titolo oneroso dal almeno 5 anni); ii) al momento stesso dell'inizio della lottizzazione (per i terreni acquisiti a titolo gratuito)	del valore della partecipazione rilevato in sede di perizia
<u>Modalità di acquisizione/trasferimento</u> Il trasferimento di un terreno agricolo non è soggetto ad imposizione se è pervenuto per successione. A prescindere dalla situazione urbanistica, i terreni pervenuti per successione assumono il valore fiscalmente riconosciuto e risultante dalla dichiarazione di successione; diversamente, quelli pervenuti per donazione mantengono, in capo al donatario, il medesimo valore fiscale che era riconosciuto in capo al donante	<u>Modalità di acquisizione/trasferimento</u> Le quote pervenute per successione assumono il valore fiscalmente riconosciuto e risultante dalla dichiarazione di successione; diversamente, quelle pervenute per donazione mantengono, in capo al donatario, il medesimo valore fiscale che era riconosciuto in capo al donante. Solo i plusvalori derivanti da cessione/conferimento danno luogo a redditi diversi (beneficiando dell'affrancamento dei valori), mentre in caso di recesso tipico (che dà luogo a redditi di capitale) l'affrancamento si rivela influente (e neppure potrà essere chiesta a rimborso l'imposta sostitutiva versata in occasione di precedenti rivalutazioni)
Va considerato il costo da sostenere per redigere la perizia, che si aggiunge al carico fiscale, e che potrebbe impattare sul costo fiscale del bene rivalutato	

Lo Studio, mentre resta a disposizione per ulteriori chiarimenti in merito, porge i saluti più cordiali.

Milano, 17 ottobre 2022

Studium

MILANO

Viale Tunisia, 46 - 20124 Milano (MI)
tel. 02/66989306 - 02/99990051 - fax 02/99990209
e-mail: info@studium.mi.it
P. Iva e Codice fiscale n. 07184660962