Normativa e prassi

Rivalutazione partecipazioni e terreni: nuove regole e nuovi chiarimenti

22 Gennaio 2021

L'amministrazione finanziaria recepisce gli indirizzi della Corte di cassazione, secondo cui l'agevolazione non è persa anche se nell'atto di vendita non si fa riferimento al valore rideterminato

immagine generica illustrativa Image not found or type unknown

Con la **circolare n.1** del 22 gennaio 2021, firmata dal direttore Ernesto Maria Ruffini, l'Agenzia delle entrate, alla

luce dell'evoluzione della normativa e delle recenti decisioni delle sezioni unite della Cassazione, fornisce ulteriori chiarimenti in tema di rideterminazione del valore di partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e di terreni edificabili e con destinazione agricola, fornendo un quadro sistematico della materia e sciogliendo i dubbi specifici sull'argomento.

Evoluzione e nuove scadenze

La rivalutazione in esame è stata introdotta dalla legge finanziaria 2002 (**articoli 5 e 7** legge n. 448/2001). Il meccanismo prevedeva la possibilità, per i contribuenti che alla data del 1° gennaio 2002 possedevano titoli, quote o diritti, non negoziati in mercati regolamentati, oppure in terreni edificabili e con destinazione agricola, di rideterminare il costo o valore di acquisto di detti beni a tale data. Il nuovo valore risulta fiscalmente rilevante ai fini reddituali per il calcolo dei redditi diversi.

L'utilizzo dell'importo aggiornato, in sostituzione del costo storico, presuppone il versamento un'imposta sostitutiva dell'11% parametrata al valore risultante da un'apposita perizia giurata di stima redatta dai professionisti abilitati.

Come anticipato, provvedimenti successivi hanno modificato la data di riferimento del possesso dei beni, la misura dell'aliquota dell'imposta sostitutiva e i termini per l'effettuazione degli adempimenti richiesti per usufruire dell'agevolazione.

In base alle modifiche, il nuovo calendario:

- per il 2020, ha previsto la possibilità di rideterminare il valore d'acquisto dei beni interessati detenuti alla data del 1° gennaio 2020, effettuando i relativi adempimenti entro il 30 giugno 2020 (articolo 1, commi 693 e 694, legge di bilancio 2020) - e posseduti al 1° luglio 2020, effettuando i relativi adempimenti entro il 15 novembre 2020 ossia il versamento dell'imposta sostitutiva o della prima rata e redazione della perizia (articolo 137, decreto "Rilancio")
- per il 2021, è possibile rideterminare il costo o il valore di acquisto delle suddette partecipazioni e terreni, posseduti alla data del 1° gennaio 2021, effettuando i relativi adempimenti entro il 30 giugno 2021 (articolo 1, commi 1122 e 1123, legge di bilancio 2021).

L'Agenzia ribadisce che al valore scaturito dalla rivalutazione, rilevante in caso di cessione in luogo del costo originario e del valore d'acquisto, non possono essere aggiunti altri oneri inerenti e neanche l'eventuale imposta di successione e donazione, ad eccezione della spesa sostenuta per la redazione della perizia.

La circolare ricorda, inoltre, i diversi soggetti abilitati alla redazione delle perizie in base ai beni interessati, ossia:

- titoli, quote e diritti non negoziati nei mercati regolamentati richiedono la perizia degli iscritti agli albi dei commercialisti, ragionieri, periti commerciali e revisori legali dei conti
- per i terreni edificabili e con destinazione agricola sono competenti gli iscritti agli albi degli ingegneri, architetti, geometri, agronomi, agrotecnici, periti agrari e periti industriali edili.

Sono inoltre abilitati alla redazione della perizia giurata, in entrambi i casi, i periti regolarmente iscritti alle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

La procedura di rideterminazione del costo o valore d'acquisto di partecipazioni e terreni si considera perfezionata soltanto con il versamento dell'intero importo o della prima rata dell'imposta sostitutiva dell'11% del valore risultante dalla perizia. Al riguardo, l'Agenzia precisa che una volta concluso il perfezionamento, chi dovesse determinare plusvalenze non tenendo conto dell'aggiornamento del valore non ha diritto al rimborso dell'imposta pagata e, nell'ipotesi rateizzazione, deve effettuare i versamenti successivi.

L'imposta può essere versata in tre *step*: la prima rata entro il 30 giugno 2021 (stesso termine del

pagamento in un'unica soluzione), la seconda entro il 30 giugno 2022 e l'ultima entro il 30 giugno 2023. Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi del 3 per cento.

Se il contribuente effettua una nuova perizia dei beni detenuti al 1° gennaio 2021, può scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta la sostitutiva eventualmente già versata per precedenti procedure di rideterminazione effettuate per gli stessi beni. In alternativa, è possibile chiedere il rimborso dell'imposta pagata in passato, entro la data del versamento del tributo dovuto per l'ultima rivalutazione o della relativa prima rata. L'importo del rimborso non può comunque essere superiore all'importo dovuto in base all'ultima rideterminazione del valore effettuata.

La circolare chiarisce che in sede di compilazione del modello di dichiarazione "Redditi" i dati relativi alla rideterminazione del valore delle partecipazioni e dei terreni devono essere indicati:

- in caso di partecipazioni, nell'apposita sezione del quadro RT
- in caso di terreni, nell'apposita sezione del quadro RM.

I contribuenti che utilizzano il modello 730 dovranno presentare gli stessi quadri del modello "Redditi" e il relativo frontespizio entro i termini di presentazione di quest'ultimo.

Per maggiori approfondimenti, la circolare riporta un'utile tabella che riassume i provvedimenti legislativi riguardanti la materia e i puntuali interventi interpretativi dell'amministrazione finanziaria

<i>Riferimenti normativi</i>	<i>Interventi interpretativi</i>
Articolo 5 legge 28 dicembre 2001, n. 448	Circolare n. 12/E del 31 gennaio 2002 Circolare n. 47/E del 5 giugno 2002
Articolo 7 legge 28 dicembre 2001, n. 448	Circolare n. 9/E del 30 gennaio 2002, par. 7.1 e 7.2 Circolare n. 15/E del 1° febbraio 2002, par. 3 Circolare n. 55/E del 20 giugno 2002, par. 12

<p>Articolo 4, comma 3, decreto-legge 24 settembre 2002, n. 209, convertito dalla legge 22 novembre 2002, n. 265</p>	<p>Circolare n. 81/E del 6 novembre 2002 Risoluzione n. 372/E del 26 novembre 2002</p>
<p>Articolo 2, comma 2, decreto-legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito dalla legge 21 febbraio 2003, n. 27</p>	<p>Circolare n. 27/E del 9 maggio 2003</p>
<p>Articolo 39, comma 14-<i>undecies</i>, decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito dalla legge 24 novembre 2003, n. 326</p>	
<p>Articolo 6-<i>bis</i> decreto-legge 24 dicembre 2003, n. 355, convertito dalla legge 27 febbraio 2004, n. 47 (successivamente prorogata dall'articolo 1, comma 376 e comma 428, della legge 30 dicembre 2004, n. 311)</p>	<p>Comunicato stampa dell'11 marzo 2004 Circolare n. 35/E del 4 agosto 2004 Circolare n. 16/E del 22 aprile 2005</p>
<p>Articolo 11-<i>quaterdecies</i> del decreto legge n. 203 del 2005</p>	<p>Circolare n. 6/E del 13 febbraio 2006, par. 8 Circolare n. 10/E del 13 marzo 2006, par. 17</p>
<p>Articolo 1 della legge n. 244 del 2007</p>	<p>Risoluzione n. 144/E del 10 aprile 2008 Risoluzione n. 158/E del 17 aprile 2008, par. 7.4 Circolare n. 47/E del 28 giugno 2008</p>
<p>Articolo 2 della legge n. 191 del 2009</p>	<p>Risoluzione n. 111/E del 22 ottobre 2010</p>

Articolo 7, comma 2, lettere da <i>dd</i>) a <i>gg</i>), del decreto legge n. 70 del 2011	Circolare n. 47/E del 24 ottobre 2011
Articolo 1, comma 473, della legge n. 228 del 2012	Circolare n. 1/E del 15 febbraio 2013, par. 4 Circolare n. 12/E del 3 maggio 2013, cap. I, par. 6
Articolo 1, comma 156, della legge n. 147 del 2013	Risoluzione n. 91/E del 17 ottobre 2014
Articolo 1, commi 626 e 627, della legge n. 160 del 2014	Risoluzione n. 40/E del 20 aprile 2015 Risoluzione n. 53/E del 27 maggio 2015
Articolo 1, commi 887 e 888, della legge n. 208 del 2015	
Articolo 1, commi 554 e 555, della legge 232 del 2016	
Articolo 1, commi 997 e 998, della legge n. 205 del 2017	
Articolo 1, commi 1053 e 1054, della legge n. 145 del 2018	
Articolo 1, commi 693 e 694, della legge n. 160 del 2019	
Articolo 137 del decreto legge n. 34 del 2020	
Articolo 1, commi 1122 e 1123, della legge n. 178 del 2020	

Le risposte dell’Agenzia

Definito il quadro normativo aggiornato, l’Agenzia delle entrate torna su alcuni chiarimenti già forniti in precedenti documenti di prassi, e in particolare circa i titoli quotati in sistemi multilaterali di negoziazione, la partecipazione detenute da coniugi in regime di comunione dei beni e la rideterminazione parziale del valore della partecipazione.

In linea con la Cassazione

L’Agenzia, infine, con la circolare odierna, recepisce l’indirizzo espresso dalle sezioni unite della Corte di cassazione con le sentenze nn. 2321 e 2322 del 31 gennaio 2020, in relazione alla rivalutazione dei terreni. Il riferimento normativo è il comma 6 dell’**articolo 7**, legge n. 448/2001, secondo cui il valore rideterminato dei terreni edificabili e con destinazione agricola costituisce « *valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell’imposta di registro e dell’imposta ipotecaria e catastale*”.

L’amministrazione finanziaria, con le circolari n. 15/2002 e n. 1/2013, aveva affermato che in tal caso il calcolo delle plusvalenze doveva avvenire secondo le regole ordinarie previste dall’articolo 68 del Tuir, in base alle quali il riferimento da considerare è il costo o valore di acquisto del terreno indipendentemente dalla rivalutazione del bene.

Una finestra è stata aperta con la risoluzione n. 53/2015, secondo cui, è possibile considerare l’importo rivalutato nel caso in cui lo scostamento “*sia poco significativo e tale da doversi imputare ad un mero errore*” oppure, anche in presenza di differenza rilevante, se nell’atto si fa comunque riferimento all’avvenuta rideterminazione del valore del terreno.

L’interpretazione del Fisco ha trovato conferma a fasi alterne. Da ultimo, in senso contrario, le sezioni unite della Corte di legittimità con le sentenze su richiamate, secondo le quali il contribuente non decade dal beneficio anche se nell’atto di vendita dell’immobile indica un valore inferiore a quello precedentemente rideterminato sulla base di perizia giurata.

Il parere della Cassazione deriva dal fatto che il contribuente non è obbligato da nessuna norma a indicare il valore normale minimo di riferimento periziato e/o di fissazione del corrispettivo nello stesso.

L’Amministrazione finanziaria può comunque procedere con le opportune verifiche per accertare il mancato occultamento della base imponibile per la determinazione dell’imposta sulle plusvalenze maturate.

Sull’argomento, l’Agenzia delle entrate conclude che in linea con le sezioni unite della Corte di cassazione e in conformità al parere dall’Avvocatura generale dello Stato, devono ritenersi comunque superate le indicazioni fornite sul punto con le circolari e la risoluzione su richiamate.

di

r.fo.