

Studio n. 213-2011/T

## La nuova rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni dopo l'approvazione del Decreto Sviluppo

*Approvato dalla Commissione Studi tributari il 14 dicembre 2011*

**Sommario:** Premessa; 1. La disciplina generale: una breve sintesi; 2. Le novità del decreto sviluppo: l'estensione del presupposto soggettivo; 3. Lo scomputo dell'imposta sostitutiva versata a seguito di precedenti rivalutazioni; 4. Il rimborso dell'imposta sostitutiva.

\*\*\*

### Premessa

L'art. 7, comma 2, lett. da dd) a gg) del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, comunemente noto come Decreto sviluppo, ha riproposto ancora una volta la riapertura dei termini per poter rideterminare il valore delle partecipazioni e dei terreni posseduti al 1° luglio 2011, non in regime d'impresa.

In realtà la possibilità di rivalutazione è stata prevista per la prima volta dalla legge 28 dicembre 2011, n. 448 (legge finanziaria per il 2002) e, una volta scaduti i termini per beneficiare di tale opportunità, il legislatore è intervenuto a più riprese riaprendo i relativi termini. L'Agenzia delle entrate ha però sempre negato che tutti gli interventi normativi che si sono succeduti nel tempo potessero essere qualificati come una mera "riapertura dei termini" e per tale ragione ha sempre negato la possibilità di compensare l'imposta sostitutiva versata per una precedente rivalutazione con l'imposta sostitutiva dovuta in relazione ad una successiva rivalutazione. In pratica secondo l'Agenzia delle entrate il contribuente doveva versare l'imposta in misura piena, cioè commisurata all'intero valore stimato per la seconda rivalutazione, chiedendo il rimborso, ove i termini non fossero ancora spirati, del quantum versato in precedenza.

A ben vedere l'intervento normativo realizzato con l'approvazione del citato "decreto sviluppo" ha introdotto alcune novità e una di queste risolve appunto il problema sopra indicato rendendo possibile la relativa compensazione dell'imposta sostitutiva versata in occasione di una precedente rivalutazione.

In considerazione di ciò saranno fornite in questa sede solo alcune sintetiche indicazioni relative alla normativa in generale, concentrando l'attenzione soprattutto sulle novità che hanno caratterizzato l'ultimo intervento del legislatore.

### **1. La disciplina generale: una breve sintesi**

Possono costituire oggetto di rivalutazione il valore delle partecipazioni e dei terreni (edificabili e con destinazione agricola) posseduti alla data del 1° luglio 2011, non in regime d'impresa, da parte di persone fisiche, società semplici e associazioni professionali, nonché da enti non commerciali.

Possono altresì beneficiare della rivalutazione i soggetti non residenti limitatamente alle partecipazioni in società residenti in Italia che non siano riferibili a stabili organizzazioni. In questo caso la soluzione positiva deriva dalla circostanza che le eventuali plusvalenze realizzate risulterebbero tassabili come redditi diversi ai sensi dell'art. 67 del Tuir.

Per la ragione inversa, quindi a causa dell'inapplicabilità del medesimo art. 67 sono esclusi i soggetti che posseggono partecipazioni le cui plusvalenze risulterebbero non imponibili per effetto di apposite previsioni contenute in convenzioni per evitare la doppia imposizione sul reddito.

Sono quindi esclusi, sotto il profilo soggettivo: i possessori di partecipazioni (e terreni) nell'ambito di imprese commerciali; i soggetti, diversi dalle persone fisiche, quali lo Stato, le Regioni, le Province, i Comuni e gli altri soggetti di cui all'art. 74, comma 1 del D.P.R. n. 917/1986 <sup>(1)</sup>.

Ai sensi dell'art. 7, comma 2, lett. dd), del D.L. n. 70/2011, i contribuenti possono rivalutare, in presenza di tutti i presupposti oggettivi, i terreni e le partecipazioni posseduti alla data del 1° luglio 2011. Pertanto l'opportunità risulta preclusa per le acquisizioni effettuate dopo la predetta data <sup>(2)</sup>.

Al fine di effettuare la rivalutazione il contribuente possessore dei beni oggetto di rivalutazione è tenuto a porre in essere una serie di adempimenti. In particolare è necessario:

- redigere e giurare una perizia di stima entro il 30 giugno del 2012 che determini il valore del terreno o della partecipazione alla data del 1° luglio 2011;
- versare un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi del 4 per cento sul valore periziato dei terreni e delle partecipazioni qualificate e del 2 per cento delle partecipazioni non qualificate.

Il valore delle partecipazioni alla data del 1° luglio 2011 è determinato sulla base della corrispondente frazione di patrimonio netto della società, ente o associazione partecipata, calcolato in base ad una perizia di stima riferita all'intero patrimonio sociale <sup>(3)</sup>.

La perizia necessaria per l'affrancamento può essere redatta anche successivamente alla cessione delle partecipazioni purché entro la scadenza del 30 giugno 2012. In buona sostanza è possibile che la cessione delle partecipazioni oggetto di rivalutazione preceda la redazione della perizia di stima fatta salva una specifica eccezione. Infatti la predisposizione della predetta perizia deve essere effettuata *ante cessione* solo nel caso in cui il contribuente opti per il regime del risparmio amministrato o del risparmio gestito.

Invece per i terreni la perizia di stima deve essere sempre precedente rispetto alla vendita in considerazione del fatto che nell'atto di cessione deve essere riportato il valore del terreno periziato.

La perizia di stima deve essere conservata dal contribuente ed esibita o trasmessa a richiesta dell'Amministrazione finanziaria. Invece il pagamento dell'imposta sostitutiva può essere effettuato anche successivamente rispetto alla cessione dei beni oggetto di rivalutazione, purché entro il 30 giugno del 2012 <sup>(4)</sup>.

La rivalutazione si considera perfezionata con il versamento dell'intero importo dell'imposta sostitutiva, ovvero con il pagamento della prima rata entro il 30 giugno del 2012. Conseguentemente:

- se il versamento avviene successivamente alla predetta data la rivalutazione non produce effetti;
- nel caso in cui sia stata pagata la prima rata entro tale scadenza del 30 giugno del 2012, ma sia stato omesso il versamento delle rate successive, quest'ultime saranno iscritte a ruolo. In tale eventualità è possibile regolarizzare l'omesso versamento utilizzando l'istituto del ravvedimento operoso <sup>(5)</sup>.

Nel caso in cui il contribuente opti per il pagamento rateale le scadenze della seconda e terza rata sono, rispettivamente, il 30 giugno del 2013 e del 2014. Devono essere però aggiunti all'imposta sostitutiva oggetto di versamento anche gli interessi annui nella misura del 3 per cento.

## **2. Le novità del decreto sviluppo: l'estensione del presupposto soggettivo**

Il Decreto sviluppo ha esteso la possibilità di avvalersi della rivalutazione del valore delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e di terreni edificabili e con destinazione agricola anche alle società di capitali, sia pure al verificarsi di determinate condizioni.

Tale opportunità è limitata ai beni (posseduti dalle società di capitali) oggetto di **misure cautelari** per il periodo di applicazione della normativa sulla rivalutazione. Questa possibilità è condizionata al fatto che l'esito del giudizio abbia consentito agli interessati di riacquistare la **piena titolarità** dei beni.

La disposizione di riferimento, che ha ampliato il presupposto soggettivo, è costituita dall'art. 7, comma 2, lettera dd-bis) del D.L. n. 70/2011. In presenza dei medesimi presupposti la disposizione si applica anche alle società non residenti che esercitano la propria attività nel territorio dello Stato mediante stabili organizzazioni.

La procedura di rideterminazione del valore è relativa ai beni posseduti alla data del 1° luglio 2011 e risultanti dal bilancio relativo all'esercizio in corso alla medesima data. Il maggior valore attribuito in sede di rivalutazione si considera fiscalmente riconosciuto ai fini delle imposte sui redditi a decorrere dall'esercizio in cui è effettuato il versamento dell'intera imposta sostitutiva ovvero della prima rata<sup>(6)</sup>.

### **3. Lo scomputo dell'imposta sostitutiva versata a seguito di precedenti rivalutazioni**

Una delle novità più significative prevista dal cd. Decreto sviluppo riguarda il caso in cui il contribuente ridetermini il valore dei terreni delle partecipazioni o dei soli terreni alla data del 1° luglio 2011, nell'ipotesi in cui abbia già fruito di un'analogha rivalutazione.

Diversamente da un'interpretazione fornita in passato dall'Agenzia delle entrate il contribuente può scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta l'imposta sostitutiva già versata in occasione di precedenti procedure di rideterminazione del valore facenti riferimento ai medesimi beni.

Non si tratta, però, di un cambiamento di orientamento, ma la possibilità di compensazione è stata prevista espressamente dall'art. 7, comma 2, lett. ee) del D.L. n. 70/2011. In questo caso, qualora il contribuente abbia optato con riferimento ad una precedente rivalutazione per il versamento rateale, non sarà tenuto al versamento delle rate ancora pendenti e potrà considerare a scomputo le rate già versate. La differenza rappresenta l'importo dovuto per la "nuova" rivalutazione relativamente al quale potrà ancora una volta avvalersi della possibilità di rateazione.

### **4. Il rimborso dell'imposta sostitutiva**

Un'ulteriore novità prevista dal Decreto in rassegna riguarda coloro che, avendo beneficiato di una precedente rivalutazione intendono ora effettuare la rideterminazione del valore versando l'imposta sostitutiva in misura piena, cioè senza effettuare la compensazione con l'imposta

sostitutiva già versata. In quest'ultimo caso il "Decreto sviluppo" prevede la possibilità per il contribuente di chiedere il rimborso del tributo precedentemente versato entro 48 mesi (termine decadenziale previsto dall'art. 38 del D.P.R. n. 602/1973) decorrenti, però, dal versamento relativo all'ultima rivalutazione <sup>(7)</sup>. Infatti, "il termine di decadenza per la richiesta del suddetto rimborso decorre dalla data in cui si verifica la duplicazione del versamento e cioè dalla data di pagamento dell'intera imposta sostitutiva dovuta per effetto dell'ultima rideterminazione effettuata ovvero dalla data di versamento della prima rata" <sup>(8)</sup>.

E' stata così eliminata alla radice, tramite una specifica disposizione, ed a favore dei contribuenti, la fonte di un possibile contenzioso. In passato l'Amministrazione finanziaria ha sempre sostenuto che il termine di 48 mesi di decadenza per effettuare la richiesta di rimborso dovesse decorrere dal versamento relativo alla precedente rivalutazione. Si è così verificato frequentemente che i contribuenti hanno avuto risposta negativa dal Fisco rispetto alle istanze di rimborso presentate, e per far valere le proprie ragioni sono stati costretti ad incardinare una controversia davanti al giudice tributario.

Invece L'orientamento della giurisprudenza è stato prevalentemente favorevole ai contribuenti e, sia pure con motivazioni diverse, i giudici si sono espressi favorevolmente alla possibilità di ottenere la restituzione delle maggiori imposte versate <sup>(9)</sup>.

Eliminato alla radice il problema dei rimborsi con riferimento all'ultimo provvedimento, che ha disciplinato la rideterminazione dei valori, si sarebbe posto il problema, se non fosse intervenuto il legislatore, se applicare per il passato la medesima disciplina. I dubbi sono stati eliminati dall'art. 7, lett. gg) del decreto. Infatti, al fine di evitare che alcuni "vecchi" versamenti non fossero rimborsabili per lo spirare del termine decadenziale di 48 mesi, il decreto ha previsto che per i versamenti già eseguiti alla data del 14 maggio 2011, la richiesta di rimborso sia eseguibile entro 12 mesi dalla medesima data. In sostanza anche un versamento eseguito nel 2001 e non più rimborsabile (essendo decorso il termine di 48 mesi per la presentazione dell'istanza), potrà essere oggetto di rimborso, con istanza da presentare entro il 14 maggio 2012.

Risulta così superata definitivamente l'interpretazione fornita dall'Agenzia delle entrate con la circolare n. 236/E del 2008 la quale affermava che il termine di 48 mesi decorreva dal versamento dell'imposta relativa alla precedente rivalutazione.

La disposizione contenuta nel decreto sviluppo, cioè la previsione di cui alla citata lettera gg) si applica anche ai giudizi in corso <sup>(10)</sup>. Pertanto se il contribuente ha presentato l'istanza di rimborso entro il termine di 48 mesi decorrenti dal versamento dell'imposta sostitutiva (o della prima rata) relativa all'ultima rivalutazione, gli uffici provvederanno a richiedere la cessazione

della materia del contendere. Invece qualora alla data del 14 maggio 2011 il predetto termine decadenziale sia già spirato, il contribuente potrà richiedere il rimborso con la presentazione di una nuova istanza entro il 14 maggio 2012 e solo successivamente l'ufficio chiederà la cessazione della materia del contendere. Nel caso specifico "la norma non integra una ipotesi di sospensione dei termini processuali, ma si limita a disporre una "rimessione in termini" per la presentazione dell'istanza di rimborso, che non produce effetti sull'esito del giudizio finché detta istanza non venga ripresentata.<sup>(11)</sup>"

*Nicola Forte*

- 
- 1)** Per una disamina dei precedenti in tema di rivalutazione delle aree e delle partecipazioni cfr gli Studi nn. 3-2006/T e 60-2006/T.
  - 2)** In caso di acquisti di partecipazioni e/o di terreni per effetto di donazioni o successioni intervenute dopo il 1° luglio 2011, si ritiene che gli eredi ed i donatari non possano essere considerati possessori delle partecipazioni a tale data.
  - 3)** Circ. Agenzia delle entrate n. 357E del 4 agosto 2004. A tal proposito si ricordi come sia possibile effettuare una rivalutazione anche solo parziale della partecipazione.
  - 4)** Cfr Circ. Agenzia delle entrate n. 15/E del 1° febbraio 2002.
  - 5)** Cfr Circ. Agenzia delle entrate n. 25/E del 2004.
  - 6)** Cfr Circ. Agenzia delle entrate n. 47/E del 24 ottobre 2011, par. 1.1.
  - 7)** Tesi sostenuta in passato dalla Commissione studi tributari del Consiglio nazionale del Notariato con riferimento alle precedenti leggi che pure hanno previsto la possibilità di rivalutare le aree e le partecipazioni. Sul punto cfr. lo studio n. 28-2008/T estensore L. Bellini.
  - 8)** Cfr Circ. Agenzia delle entrate n. 47/E del 24 ottobre 2011.
  - 9)** Cass. civ., 22 gennaio 2004, n. 1040; Id., 2 dicembre 2008, n. 28558; Comm. Trib., prov. di Modena, 14 aprile 2009, n. 71; Id., di Prato, 23 aprile 2009, n. 24; Id., Treviso, 3 giugno 2009, n. 62; Id., Forlì, 3 agosto 2009, n. 117/4/09; Id., Torino, 9 novembre 2009, n. 201; Id., Rimini, 12 marzo 2010, n. 55; Id., Pescara, 12 maggio 2010, n. 330.
  - 10)** Cfr Circ. Agenzia delle entrate n. 47/E del 24 ottobre 2011.
  - 11)** Idem.

*(Riproduzione riservata)*