



FONDAZIONE  
ACCADEMIA ROMANA DI RAGIONERIA  
GIORGIO DI GIULIOMARIA

ANNO 2014

NOTA OPERATIVA N. 5/2014

## Oggetto: Riaperta la rivalutazione di quote e terreni

### - Introduzione

L'articolo 1, comma 156 della L. 147/2013 (Legge di Stabilità 2014), ha riaperto i termini per la rideterminazione del valore di acquisizione di partecipazioni societarie e terreni posseduti al 1° gennaio 2014.

**L'affrancamento di perfeziona con l'asseverazione della perizia di stima e con il versamento dell'imposta sostitutiva del 2% o del 4% entro la scadenza del 30 giugno 2014.**

Questa agevolazione è stata introdotta per la prima volta dagli articoli 5 e 7 della L. 448/2001 e riproposta più volte con successivi interventi legislativi. Da ultimo, l'articolo 1, comma 473 della L. 228/2012 (Legge di Stabilità 2013) aveva previsto la possibilità di rivalutare i beni posseduti alla data del 1° gennaio 2013. **La Legge di Stabilità 2014 prevede ora la riapertura dei termini per i beni posseduti alla data del 1° gennaio 2014.**

La rivalutazione in commento, che interessa **i privati, le società semplici e gli enti**, non va confusa con quella prevista dalla stessa Legge di Stabilità per le imprese (vedere Nota operativa n. 2/2014).

Queste ultime, infatti, possono beneficiare dell'affrancamento dei beni materiali e immateriali, con esclusione dei beni merce, nonché delle partecipazioni in società controllate o collegate iscritte tra le immobilizzazioni.

Tornando alla prima rivalutazione, il principale beneficio dell'affrancamento consiste nel fatto che il nuovo valore assume rilevanza nel calcolo delle plusvalenze tassabili ai fini Irpef.

### - Chi può aderire all'affrancamento

La Legge di Stabilità 2014 ha aggiornato i termini contenuti nell'art. 2, co. 2 del D.L. 282/2002, disposizione che rinvia agli articoli 5 e 7 della L. 448/2001, i quali contengono le norme di funzionamento della rivalutazione. Questa agevolazione è finalizzata a ridurre le plusvalenze di cui agli articoli 67 e 68 del TUIR.

Conseguentemente, possono beneficiare della rivalutazione:

- **le persone fisiche** che detengono terreni e partecipazioni al di fuori del regime d'impresa;

- **le società semplici, comprese le società e associazioni ad esse fiscalmente equiparate** ai sensi dell'art. 5 del TUIR;
- **gli enti non commerciali**, con riferimento ai beni che non rientrano nell'esercizio dell'attività commerciale;
- **i soggetti fiscalmente non residenti** le cui plusvalenze sono imponibili in Italia.

Non risulta pacifico, invece, se siano ammesse all'agevolazione le società di capitali i cui beni siano stati oggetto di misure cautelari e che all'esito del giudizio ne abbiano riacquisito la piena proprietà. Questa possibilità, prevista per la prima volta dal D.L. 70/2011, non è stata riproposta dalla norma che ha riaperto i termini per l'affrancamento.

Si ritiene, pertanto, di propendere per una soluzione negativa.

In sintesi:

<b>Soggetti ammessi alla rivalutazione</b>
Personе fisiche non imprenditori
Società semplici e soggetti assimilati
Enti non commerciali, per i beni che non rientrano nell'attività commerciale
Soggetti non residenti le cui plusvalenze sono imponibili in Italia

#### - **I beni che possono essere rivalutati**

La norma in commento, consente di rivalutare **le partecipazioni societarie ed i terreni**, a condizione che siano posseduti alla data del 1° gennaio 2014.

Con riferimento alla prima categoria di beni, si tratta delle partecipazioni in società di qualsiasi tipo, qualificate o meno, non quotate in mercati regolamentati.

Scendendo nel dettaglio, **la norma si riferisce, oltre che alle partecipazioni rappresentate da titoli (azioni), anche alle quote di partecipazione al capitale o al patrimonio di società non rappresentate da titoli (quali le quote di S.r.l. o le partecipazioni in società di persone), nonché ai diritti o ai titoli attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni (quali i diritti di opzione, i warrant e le obbligazioni convertibili in azioni).**

Come già rilevato, deve trattarsi di diritti o titoli non quotati, anche se attribuiscono al possessore il diritto di acquistare partecipazioni negoziate nei mercati.

Al riguardo, la **circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 12 del 2002** ha chiarito che è possibile affrancare il valore di acquisto anche solo per una parte della partecipazione detenuta. Ne deriva che in caso di possesso di una partecipazione qualificata, è consentito rideterminarne il valore limitatamente alla quota parte rappresentativa di una partecipazione non qualificata.

Tuttavia, la stessa circolare ha precisato che in tal caso l'imposta sostitutiva è comunque dovuta nella **misura del 4%**, in quanto la norma commisura l'imposta non già all'entità della partecipazione della quale si intende adeguare il costo di acquisto, ma all'entità dell'intera partecipazione posseduta dal contribuente.

**Passando alla seconda categoria dei beni affrancabili e cioè i terreni**, come chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 15 del 2002 possono essere

rivalutati i terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria (**terreni edificabili**), **i terreni lottizzati o sui quali sono state eseguite opere intese a renderli edificabili nonché i terreni agricoli**.

Ulteriori importanti chiarimenti sono stati forniti dall’Agenzia delle Entrate con le circolari n. 55 del 20 giugno 2002 e n. 81 del 31 ottobre 2002.

In particolare, l’Agenzia ha previsto che possono formare oggetto dell’agevolazione:

- **le aree possedute da più comproprietari** (regime della “comunione pro indiviso”), nel caso in cui solo uno di questi intenda rivalutarne il valore, in ragione della relativa quota di proprietà. Per determinare la quota di terreno da affrancare è tuttavia necessario che il singolo comproprietario determini mediante perizia giurata di stima il valore dell’intera area, in modo da poter assoggettare all’imposta sostitutiva del 4% la percentuale di tale valore corrispondente alla propria quota di comproprietà. Qualora, invece, tutti i comproprietari fossero interessati alla rivalutazione, è sufficiente la redazione di un’unica perizia, sulla quale calcolare la base imponibile dell’imposta ma sono necessari singoli versamenti per ciascun comproprietario, in ragione della propria quota di comproprietà;
- **i terreni gravati da un diritto di superficie;**
- **i terreni gravati da un diritto di usufrutto:** in tal caso, il nudo proprietario può rivalutare il valore della nuda proprietà costituito dalla differenza tra il valore della proprietà piena e quello del diritto reale; l’usufruttuario, invece, può rivalutare il diritto di cui è titolare;
- **le aree oggetto di procedimenti espropriativi.**

Inoltre, con un chiarimento fornito in occasione di Telefisco 2013 e confluito nella circolare n. 1 del 2013 (par. 4.2), l’Agenzia delle Entrate ha precisato che la rivalutazione può riguardare anche i diritti edificatori (cubatura).

In particolare, l’Agenzia ha chiarito che i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale sono trascrivibili. Pertanto, tali diritti godono del medesimo regime pubblicitario dei diritti reali su beni immobili, con la conseguenza che ai fini della possibilità di usufruire della procedura di rideterminazione del valore dei beni, lo “*ius aedificandi*” può essere considerato distintamente e autonomamente rispetto al diritto di proprietà del terreno ed è possibile provvedere alla rideterminazione del valore di tali diritti di cui il contribuente risulti titolare, facendo redigere apposita perizia giurata di stima e versando la relativa imposta sostitutiva.

<b>I beni affrancabili</b>
- <b>Partecipazioni societarie non quotate, qualificate o meno, possedute alla data del 1° gennaio 2014</b>
- <b>Terreni agricoli, edificabili e lottizzati, posseduti alla data del 1° gennaio 2014</b>

## **- Come si perfeziona l'affrancamento**

La rideterminazione del valore di acquisizione di partecipazioni societarie e terreni si perfeziona con **l'asseverazione di una perizia di stima del valore del bene alla data del 1° gennaio 2014**, redatta da professionisti abilitati e **con il versamento di un'imposta sostitutiva pari al 4% per i terreni e le partecipazioni qualificate e del 2% per quelle non qualificate**.

L'importo dovuto si calcola applicando queste percentuali al valore del bene riportato nella perizia di stima.

**I soggetti abilitati alla redazione della perizia di stima delle partecipazioni societarie sono gli iscritti all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili nonché gli iscritti nell'elenco dei Revisori Legali dei Conti. Sono, invece, abilitati alla redazione della perizia di stima dei terreni, gli iscritti agli Albi degli Ingegneri, degli Architetti, dei Geometri, dei Dottori Agronomi, degli Agrotecnici, dei Periti Agrari e dei Periti Industriali edili.**

Sono abilitati a valutare sia le partecipazioni che i terreni anche i periti iscritti alle Camere di commercio, ai sensi del R.D. 2011/1934. Le perizie possono essere presentate per l'asseverazione, oltre che presso la cancelleria del Tribunale, anche presso gli uffici dei giudici di pace e presso i notai.

**La scadenza per l'asseverazione della perizia è fissata al 30 giugno 2014**; il versamento dell'imposta sostitutiva deve essere effettuato, entro lo stesso termine, in un'unica soluzione oppure può essere rateizzato fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo.

**Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo da versare contestualmente a ciascuna rata, in scadenza il 30 giugno 2015 ed il 30 giugno 2016.** Infine, i contribuenti che si avvalgono della rivalutazione devono indicarne i dati nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno di perfezionamento e conservare la documentazione per esibirla all'Amministrazione finanziaria in caso di richiesta. L'opzione per la rideterminazione dei valori si considera perfezionata con il versamento dell'intero importo dell'imposta sostitutiva ovvero, in caso di pagamento rateale, con il versamento della prima rata, facendo sorgere contestualmente l'obbligazione tributaria.

<b>Il perfezionamento della rivalutazione</b>
<b>- Asseverazione della perizia di stima presso la cancelleria del Tribunale, negli uffici dei giudici di pace o presso un notaio (entro il 30 giugno 2014)</b>
<b>- Versamento dell'imposta sostitutiva del 4% per i terreni e le partecipazioni qualificate o del 2% per le partecipazioni non qualificate (in unica soluzione entro il 30 giugno 2014 o in 3 rate annuali)</b>

## **- La compensazione della sostitutiva ed il rimborso**

Con riferimento al versamento dell'imposta sostitutiva, assume rilevanza **la disposizione contenuta nell'art. 7, co. 2, lett. ee) del D.L. 70/2011**, la quale ha

introdotto per la prima volta la possibilità di compensare gli importi dovuti con quanto versato in precedenti affrancamenti. ù

Ne consegue che i soggetti che si avvalgono della rideterminazione delle partecipazioni e dei terreni posseduti alla data del 1° gennaio 2014 possono scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta quella eventualmente già versata in occasione di precedenti procedure di rideterminazione effettuate con riferimento ai medesimi beni.

L'importo ottenuto può essere versato in unica soluzione o rateizzato in tre annualità con la maggiorazione degli interessi.

Coloro che, invece, non effettuano la compensazione possono chiedere **il rimborso dell'imposta sostitutiva già pagata entro il termine di quarantotto mesi dalla data di versamento dell'intera imposta o della prima rata relativa alla nuova rideterminazione**. Risulta preclusa, invece, la possibilità di recuperare l'eventuale eccedenza di sostitutiva versata in quanto il D.L. 70/2011 prevede che l'importo del rimborso non può essere comunque superiore all'importo dovuto in base all'ultima rideterminazione del valore effettuata (art. 7, co. 2, lett. ff).

### **- Gli effetti dell'affrancamento**

Il principale effetto della rivalutazione consiste nel fatto che il **valore "rideterminato"**, secondo le modalità illustrate in precedenza, **è utilizzato ai fini del calcolo dei redditi diversi di cui all'articolo 67, comma 1, lettere a), b), c) e c-bis), del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (Tuir)**. Infatti, con l'asseverazione della perizia ed il versamento dell'imposta sostitutiva del 2% o del 4%, il contribuente evita di realizzare la plusvalenza o, quanto meno, riduce di molto il plusvalore che, altrimenti, andrebbe assoggettato a tassazione con l'applicazione del regime ordinario.

Per quanto riguarda i terreni, un ulteriore rilevante effetto della rivalutazione è rappresentato dal fatto che il valore risultante dalla perizia di stima costituisce valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi nonché delle imposte di registro, ipotecaria e catastale (articolo 7, L. 448/2001).

Sul punto, **la circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 1 del 2013** (par. 4.1) ha rivisto parzialmente i precedenti orientamenti precisando che la rivalutazione del terreno mantiene la sua validità anche in caso di cessione ad un valore inferiore a quello di perizia, a condizione che le imposte d'atto vengano comunque assolte sul valore di perizia da indicare nell'atto. Nella circolare si legge, infatti, che **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 assolte 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.

## **- La rivalutazione al ribasso**

Con la **risoluzione n. 111 del 22 ottobre 2010**, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che è **possibile rideterminare il valore di un terreno, già oggetto in precedenza della medesima disposizione agevolativa, anche nel caso in cui la seconda perizia giurata di stima riporti un valore inferiore a quello risultante dalla perizia precedente.**

La rivalutazione al ribasso può rappresenta una soluzione per quei contribuenti che si trovano nella condizione di dover cedere terreni rivalutati ad un valore inferiore a quello rideterminato il quale, come già rilevato, costituisce valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi nonché delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

### **- N.B.**

*Si ritiene che le note operative della Fondazione, sulla base delle informazioni ricevute, siano un utile strumento scientifico - pratico per tutti coloro che svolgono o intendono svolgere le libere professioni (Commercialisti, Avvocati ecc.) e per gli amministratori di aziende al fine di migliorarne la gestione.*

*Si invitano, pertanto, i destinatari di tale documento a fornire suggerimenti ed a collaborare con l'Accademia, anche tramite il sito internet, al fine di migliorare i contenuti delle Note, adeguandole il più possibile alle esigenze dei cultori della materia economica – giuridica – contabile e fiscale.*

*Con l'occasione vi invitiamo ad iscrivervi alla Fondazione, mediante versamento di € 100 al seguente IBAN: IT*

### **I redattori**

Prof. Siro Giovagnoli  
Dr. Emanuele Re

### **Il Presidente della Fondazione**

Prof. Paolo Moretti