



STUDIO NOTARILE
GIANLUCA CESARE PLATANIA

Via dei Partigiani 5 - Bergamo
Tel. 035 235001 - Fax 035 235868

www.notaioplatania.it

email: gplatania@notariato.it

RIVALUTAZIONE DI TERRENI E PARTECIPAZIONI - 2016

<i>Sintesi.....</i>	<i>2</i>
<i>Testo di legge.....</i>	<i>6</i>
<i>Chi può usufruirne.....</i>	<i>7</i>
<i>Oggetto della rivalutazione.....</i>	<i>8</i>
<i>Redazione della perizia di stima.....</i>	<i>13</i>
<i>Imposta sostitutiva e termine.....</i>	<i>14</i>
<i>Rimborso e compensazione dell'imposta sostitutiva.....</i>	<i>15</i>
<i>Vendita del terreno ad un prezzo inferiore al valore rivalutato.....</i>	<i>17</i>

SINTESI

La cosiddetta Legge di Stabilità 2016 – L. n. 208 del 28 dicembre 2015 – all'art.1, co. 887-888 prevede la riapertura (per la tredicesima volta) dei termini per rideterminare il valore dei terreni a destinazione agricola ed edificatoria e delle partecipazioni in società non quotate posseduti da persone fisiche per operazioni estranee all'attività di impresa, società semplici, società ed enti ad esse equiparate di cui all'art.5 Tuir, enti non commerciali per i beni che non rientrano nell'esercizio di impresa commerciale e soggetti non residenti senza stabile organizzazione in Italia, sulla falsariga dei provvedimenti precedenti che, in sostanza, hanno reso stabile quello originario, risalente agli articoli 5 e 7 della Legge Finanziaria per il 2002 e che, ancora oggi, rappresentano la normativa di riferimento. Va, inoltre, tenuto conto in questa rivalutazione anche di quanto stabilito dall'art. 7 del D.L. n.70/11 e cioè la possibilità di compensare l'imposta sostitutiva assolta con le precedenti rivalutazioni.

Il **30 giugno 2016** rappresenta il nuovo termine entro il quale **redigere e giurare la perizia di stima**, nonché versare l'imposta sostitutiva o la prima rata della stessa (nel caso in cui si opti per il pagamento rateale). **ATTENZIONE: L'aliquota dell'imposta sostitutiva** (come previsto dal comma 888 della Legge di Stabilità 2016) è stata ormai definita nella **sola ed unica misura dell'8%** divenuta pertanto l'unica aliquota sostitutiva per i beni posseduti alla data del 1° gennaio 2016 e passibili di rivalutazione ossia le partecipazioni non negoziate sui mercati regolamentati **a prescindere che si tratti di partecipazioni qualificate o non qualificate** (si ricorda che ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. c) del TUIR, per partecipazioni non qualificate si intendono quelle che rappresentano complessivamente una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'Assemblea ordinaria pari o inferiore al 20% ovvero una partecipazione al capitale o al patrimonio pari o inferiore al 25%) e terreni (agricoli, edificabili e lottizzati). Riassumendo, queste le aliquote che si sono susseguite negli ultimi tre anni fino all'attuale ed unica aliquota dell'8%:

- **fino al 30 giugno 2014** per le partecipazioni e terreni posseduti al 1° gennaio 2014 (in forza della Legge di Stabilità 2014 – L. n. 147 del 27 dicembre 2013, art. 1, co. 156) le aliquote erano del **2%** per le partecipazioni non qualificate e del **4%** per le partecipazioni qualificate e per i terreni;
- **fino al 30 giugno 2015** per le partecipazioni e terreni posseduti al 1° gennaio 2015 (in forza della Legge di Stabilità 2015 – L. n. 190 del 23 dicembre 2014, art. 1, co. 626-627) le precedenti aliquote erano state raddoppiate e pertanto divenute del **4%** per le partecipazioni non qualificate e dell'**8%** per le partecipazioni qualificate e per i terreni;
- **fino al 30 giugno 2016** per le partecipazioni e terreni posseduti al 1° gennaio 2016 (in forza della Legge di Stabilità 2016 – L. n. 208 del 28 dicembre 2015, art. 1, co. 887-888) è

stata fissata l'unica aliquota dell'8% valevole sia per i terreni e partecipazioni qualificate sia per le partecipazioni non qualificate.

Un soggetto che possiede un terreno o una partecipazione potrebbe avere convenienza ad utilizzare l'opportunità offerta dalla Legge di Stabilità, nell'intento di conseguire un **legittimo risparmio fiscale in vista della loro cessione**. Infatti, è possibile affrancare le plusvalenze latenti nei valori di questi beni, corrispondendo un'imposta sostitutiva di quella ordinaria, così generando un carico tributario anche molto ridotto rispetto a quello che si avrebbe operando normalmente.

Facciamo un **esempio**: Tizio è proprietario di un terreno edificabile, posseduto al di fuori di un'eventuale attività imprenditoriale dallo stesso svolta e **acquistato** anni prima per Euro **100.000**; intende adesso **venderlo** per il prezzo di Euro **200.000**. La **differenza tra il costo di acquisto (aumentato dei costi inerenti** il fondo quali le imposte pagate in sede di atto notarile, le spese notarili e gli eventuali oneri di urbanizzazione sostenuti che nel nostro esempio quantifichiamo in Euro 10.000) ed il **prezzo di rivendita** è di Euro 90.000 (200.000 - 110.000) e corrisponde alla plusvalenza realizzata, ovvero la **differenza lucrata** con la rivendita. Tale plusvalenza rientra nei cd. **redditi diversi** (quella categoria residuale di redditi ai fini Irpef che, per la carenza di alcuni requisiti, non possono rientrare nelle altre categorie reddituali, come ad esempio quella dei redditi d'impresa). In tal caso Tizio ha **2 possibilità**: 1) portare tale plusvalenza nella determinazione del proprio reddito imponibile in sede di **dichiarazione annuale Irpef** ed assoggettarla alla tassazione ordinaria (con aliquota Irpef che per le persone fisiche variano tra il 23% ed il 43%); 2) procedere prima della vendita ed entro il 30 giugno 2016 alla **rivalutazione** del terreno fino ad Euro 200.000 ed al versamento dell'**imposta sostitutiva dell'8% sull'intero valore rivalutato** (nel nostro esempio Euro 16.000, pari all'8% del valore rivalutato di Euro 200.000) nei termini e con le modalità sotto indicate. E' ovvio che per il venditore Tizio è più vantaggioso procedere alla rivalutazione con il pagamento dell'imposta sostitutiva anziché assoggettare la plusvalenza realizzata alla propria aliquota Irpef. (**N.B.**: qualora si fosse trattato di un **terreno agricolo** bisogna tener conto che: a) la plusvalenza si verifica solo nel caso di **rivendita prima dei 5 anni** dall'acquisto, laddove la vendita dei terreni edificabili se effettuata ad un prezzo superiore al prezzo di acquisto determina sempre una plusvalenza tassabile a prescindere dall'epoca di acquisto; b) nel caso di terreno agricolo rivenduto prima dei 5 anni dall'acquisto Tizio ha un'altra possibilità ossia quella di chiedere l'applicazione dell'imposta sostitutiva "secca" pari al 20% sulla plusvalenza realizzata tramite dichiarazione resa al notaio all'atto della cessione corrispondendo in sede di atto nel nostro esempio la somma di Euro 18.000, ovvero il 20% di 90.000 Euro).

Con il nuovo provvedimento, la rivalutazione può essere eseguita **se i beni sono posseduti alla data del 1° gennaio 2016**, e consegue effetti solo se si redige un'apposita perizia di stima entro il **30 giugno 2016**, che è anche la data per versare l'imposta sostitutiva dovuta, ovvero la prima rata. Per le partecipazioni la perizia può essere predisposta anche successivamente alla cessione della stessa, purché entro il termine ultimo del 30 giugno 2016.

Per i terreni, invece, la perizia deve essere necessariamente predisposta prima della loro cessione, poiché, come ricordato dall'Agenzia delle Entrate nella [Circolare n. 1/E del 15 febbraio 2013](#), il valore ivi indicato dal perito costituisce valore minimo al quale fare riferimento anche ai fini delle imposte d'atto (registro, ipotecaria e catastale) e, in quanto tale, deve essere indicato nell'atto di trasferimento. Il versamento dell'imposta potrà invece essere anche successivo alla cessione, qualora quest'ultima avvenga prima del 30 giugno 2016, termine ultimo per il versamento dell'imposta sostitutiva.

Con riferimento ai **terreni** è ammessa una **successiva rivalutazione "al ribasso"** al fine di alleggerire l'importo dell'imposta di registro in sede di atto (ma **ATTENZIONE**: le aliquote raddoppiate, come si vedrà sotto a pag. 10, hanno oggi reso, nella maggior parte dei casi, "cara" tale rivalutazione al ribasso; fino al 31 dicembre 2014 infatti una successiva rivalutazione al ribasso non costava nulla in termini di imposta sostitutiva grazie alla compensazione con l'imposta sostitutiva dovuta per la precedente rivalutazione; dal 1 gennaio 2015 con un'imposta sostitutiva raddoppiata all'8% le probabilità di pagare ulteriori somme anche per la successiva rivalutazione ribassata sono altamente probabili con un aggravio per il contribuente).

La rivalutazione si perfeziona con il versamento da parte dei contribuenti di un'imposta sostitutiva da calcolarsi sul valore dei beni in questione emergente da un'apposita perizia, nella misura del:

- **8% per i terreni agricoli ed edificabili;**
- **8% per le partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati (a prescindere che si tratti di partecipazione qualificata o non qualificata).**

N.B.: come sopra detto, con la Legge di Stabilità 2016 la precedente ed inferiore aliquota del 4% valevole fino al 30 giugno 2015 per le partecipazioni non qualificate è stata raddoppiata con il risultato di avere ormai un'unica e generalizzata aliquota dell'8% applicabile non solo ai terreni ed alle partecipazioni qualificate ma anche alle partecipazioni non qualificate (si ricorda che ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. c) del TUIR, per partecipazioni non qualificate si intendono quelle che rappresentano complessivamente una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'Assemblea ordinaria pari o inferiore al 20% ovvero una partecipazione al capitale o al patrimonio pari o inferiore al 25%).



Tale imposta può essere rateizzata fino ad un massimo di **tre rate annuali** di pari importo, a decorrere dal 30 giugno 2016 (ovvero: 30 giugno 2017 termine per il versamento della seconda rata; 30 giugno 2018 termine per il versamento della terza e ultima rata).

Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo, da versarsi contestualmente. Nel caso in cui i soggetti in questione abbiano già effettuato una precedente rivalutazione del valore dei medesimi beni, è ammessa la **detrazione** dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione dell'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata.

TESTO DI LEGGE

Legge n. 208 del 28 dicembre 2015 (la cd. Legge di Stabilità 2016), art. 1, comma 887-888:

Comma 887: "Al comma 2 dell'articolo 2 del decreto-legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2003, n. 27, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo periodo, le parole: «1^o gennaio 2015» sono sostituite dalle seguenti: «1^o gennaio 2016»;

b) al secondo periodo, le parole: «30 giugno 2015» sono sostituite dalle seguenti: «30 giugno 2016»;

c) al terzo periodo, le parole: «30 giugno 2015» sono sostituite dalle seguenti: «30 giugno 2016».

Comma 888: "Sui valori di acquisto delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e dei terreni, edificabili o con destinazione agricola, rideterminati con le modalità e nei termini indicati nel comma 2 dell'articolo 2, del decreto-legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2003, n. 27, come modificato dal comma 887 del presente articolo, le aliquote delle imposte sostitutive di cui all'articolo 5, comma 2, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, sono **pari entrambe all'8 per cento**, e l'aliquota di cui all'articolo 7, comma 2, della medesima legge è **raddoppiata**."

Decreto legge del 24 dicembre 2002, n. 282 (convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2003, n. 27), art. 2, comma 2 (come modificato):

"Le disposizioni degli articoli 5 e 7 della legge 28 dicembre 2001, n. 448, e successive modificazioni, si applicano anche per la rideterminazione dei valori di acquisto delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e dei terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del **1^o gennaio 2016**. Le imposte sostitutive possono essere rateizzate fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, a decorrere dalla data del **30 giugno 2016**; sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3 per cento annuo, da versarsi contestualmente. La redazione e il giuramento della perizia devono essere effettuati entro la predetta data del **30 giugno 2016**."

CHI PUÒ USUFRUIRNE:

- persone fisiche, per le operazioni estranee all'esercizio di attività d'impresa (ossia per quei cespiti che non costituiscono beni relativi all'impresa ai sensi dell'art. 65, D.P.R. 917/1986)
- società semplici, nonché società e associazioni ad esse equiparate ai sensi dell'art. 5, co. 3, lett. b), D.P.R. 917/1986 (ad esempio, associazioni professionali o società di fatto che non abbiano per oggetto l'esercizio di attività commerciali);
- enti non commerciali, limitatamente ai beni che non rientrano nell'esercizio d'impresa;
- soggetti non residenti, senza stabile organizzazione in Italia;
- società di capitali i cui beni, per il periodo di applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 5 e 7 della legge 28 dicembre 2001, n. 448, e successive modificazioni, siano stati oggetto di misure cautelari e che all'esito del giudizio ne abbiano riacquisito la piena titolarità.

Precisazioni:

1. Con riferimento ai **soggetti non residenti**, si evidenzia che rientrano tra i soggetti destinatari della disposizione in argomento quelli che realizzano redditi diversi di natura finanziaria imponibili nel territorio dello Stato. Pertanto, sono esclusi – oltre ai soggetti che realizzano plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni non qualificate in società residenti negoziate in mercati regolamentati (art. 23, co. 1, lett. f), n. 1, D.P.R. 917/1986) – quelli per i quali le plusvalenze non sono imponibili per effetto di apposite previsioni contenute nelle Convenzioni per evitare le doppie imposizioni sul reddito.

Restano pertanto **esclusi**:

- i soggetti che esercitano attività d'impresa e le società 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, co. 1, D.P.R. 917/1986.

OGGETTO DELLA RIVALUTAZIONE:

- A.** le **Partecipazioni in società di qualsiasi tipo, purchè non negoziate nei mercati regolamentati**, nonché i diritti o i titoli attraverso cui possano essere acquisite le partecipazioni suddette, possedute a titolo di proprietà e usufrutto.

Precisazioni:

1. L'Agenzia delle Entrate, nella Circolare n. 12/E/2002 ha chiarito che con la locuzione “**non negoziazione sui mercati regolamentati**” deve ritenersi ricompreso qualsiasi mercato disciplinato da disposizioni normative e, quindi, non solo la Borsa e il mercato ristretto. Inoltre, la sussistenza della “non negoziazione” deve essere accertata alla data alla quale deve essere verificato che sussista il possesso delle partecipazioni o quote da rivalutare, oggi al **1° gennaio 2016** (risultando pertanto rivalutabili, come precisato nella medesima Circolare, anche le quote o partecipazioni per cui l'ammissione alla negoziazione sia intervenuta successivamente a tale data, oggi 1° gennaio 2016);
2. Per **partecipazioni non qualificate** (e non negoziate in mercati regolamentati) si intendono quelle che rappresentano complessivamente una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'Assemblea ordinaria pari o inferiore al 20% ovvero una partecipazione al capitale o al patrimonio pari o inferiore al 25% (**distinzione ormai superata ai fini della rivalutazione delle partecipazioni considerato che con la Legge di Stabilità 2016 si applica anche ad esse l'aliquota dell'8%**);
3. In caso di cessione ad un valore inferiore a quello rivalutato, la **minusvalenza** è fiscalmente irrilevante;
4. E' possibile effettuare una **rivalutazione parziale**;
5. **Impossibilità** di utilizzare il valore rivalutato nel caso di rimborso di partecipazioni a seguito di recesso, esclusione del socio o liquidazione della società.

B. I Terreni agricoli, edificabili (inclusi i terreni lottizzati o quelli sui quali sono state costruite opere per renderli edificabili) posseduti a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi (sempre che non siano posseduti da imprese commerciali, come precisato dall'Agenzia delle Entrate, nella [Circolare n. 15/E del 1° febbraio 2002](#)).

La rivalutazione diventa un **utile strumento** al fine di ridurre la tassazione sull'eventuale plusvalenza derivante dalla loro cessione a titolo oneroso: al riguardo si ricorda che mentre le plusvalenze realizzate in occasione di cessioni a titolo oneroso di terreni edificabili sono sempre tassate, quelle eventualmente realizzate in occasione di cessioni a titolo oneroso di terreni agricoli sono tassate solo nel caso in cui si tratti di rivendite infraquinquennali.

Precisazioni:

1. Sono considerati **terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria**, quelli qualificati come edificabili dal piano regolatore generale o, in mancanza, da altri strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione;
2. Sono considerati **lottizzati** quei terreni sui quali è stata eseguita una qualsiasi operazione che possa essere considerata di lottizzazione o di esecuzione di opere per la sua edificabilità, anche se realizzata al di fuori di strumenti urbanistici;
3. Impossibilità di rivalutare i terreni già ceduti al momento della redazione della perizia di stima (nell'atto di cessione infatti deve essere riportato il valore indicato nella perizia);
4. Possibilità di rivalutare i terreni posseduti in regime di **comunione pro indiviso** anche da parte di alcuni dei comproprietari. Per determinare la quota di terreno da rivalutare il singolo comproprietario deve determinare, mediante la perizia di stima, il valore dell'intera area e assoggettare ad imposta sostitutiva (8%) la parte di tale valore corrispondente alla propria quota;
5. L'Agenzia delle Entrate (con la [R.M. 22.10.2010, n. 111/E](#) e la [C.M. 24.10.2011, n. 47/E](#)) ha chiarito che è possibile rideterminare il valore di un terreno, già oggetto in precedenza di analoga disposizione agevolativa, anche nel caso in cui la seconda perizia giurata di stima indichi un valore inferiore a quello risultante dalla precedente valutazione. La rivalutazione al ribasso può rappresentare la migliore soluzione per quei contribuenti che si trovano nella condizione di dover cedere terreni rivalutati ad un valore inferiore a quello rideterminato. In tal caso infatti: ai fini delle imposte dirette (riguardanti il cedente) si determina una minusvalenza fiscalmente irrilevante (con la possibilità di non effettuare alcun versamento in relazione alla **nuova perizia cd. "al ribasso"** qualora l'imposta pagata in occasione della precedente rideterminazione sia maggiore di quella dovuta entro il 30 giugno 2016,

- vista la possibilità di procedere alla compensazione con la precedente imposta sostitutiva versata e fermo restando che la parte eccedente non può essere chiesta a rimborso; sulla possibilità di detrarre e compensare con la precedente imposta vedi pag. 12); ai fini delle imposte indirette (ovvero l'imposta di registro relativa all'atto di acquisto e pertanto riguardante l'acquirente) dovrà tenersi conto del nuovo valore rivalutato "al ribasso" e non già della precedente e superiore rivalutazione. **ATTENZIONE:** le aliquote raddoppiate hanno però oggi reso, nella maggior parte dei casi, "cara" tale rivalutazione al ribasso; fino al 31 dicembre 2014 infatti una successiva rivalutazione al ribasso non costava nulla in termini di imposta sostitutiva grazie alla compensazione con l'imposta sostitutiva dovuta per la precedente rivalutazione; dal 1 gennaio 2015 con un'imposta sostitutiva raddoppiata all'8% le probabilità di pagare ulteriori somme anche per la successiva rivalutazione ribassata sono altamente probabili con un aggravio per il contribuente. **Esempio:** precedente rivalutazione di 200.000 con imposta sostitutiva del 4% pari ad Euro 8.000; fino al 30 giugno 2014 una successiva rivalutazione "al ribasso" di Euro 150.000 avrebbe determinato una nuova imposta sostitutiva di Euro 6.000, compensata interamente dalla precedente imposta sostitutiva; oggi, con una rivalutazione fatta entro il 30 giugno 2016, si avrà un'imposta di Euro 12.000, da compensare con la precedente di Euro 8.000: ne deriva che nell'esempio fatto fino al 30 giugno 2014 non si sarebbe pagato nulla per la nuova rivalutazione "al ribasso", mentre oggi il contribuente dovrà pagare Euro 4.000. Questo rischio chiaramente ricorre solo per le precedenti rivalutazioni effettuate fino al 30 giugno 2014 in quanto a far data dal 1 gennaio 2015 l'aliquota è passata definitivamente alla misura dell'8% confermata anche dalla Legge Stabilità 2016 (così, nell'esempio sopra fatto, se la precedente rivalutazione di 200.000 fosse datata tra il 1 gennaio ed il 30 giugno 2015 avrebbe scontato un'imposta sostitutiva dell'8% pari ad Euro 16.000 che andrebbe a compensare interamente l'imposta dovuta per una successiva rivalutazione "al ribasso" di Euro 150.000 effettuata tra il 1 gennaio ed il 30 giugno 2016;
6. E' ritenuta possibile una **rivalutazione parziale** con riferimento a un terreno che abbia una doppia e diversa destinazione (così ad esempio l'interessato potrebbe rivalutare solo la parte edificabile, di un terreno in parte agricolo ed in parte edificabile);
 7. È ritenuta possibile la **rivalutazione parziale** in presenza di più comproprietari: fermo restando la perizia sull'intera proprietà, uno solo dei comproprietari può rivalutare la propria quota versando la quota parte dell'imposta sostitutiva di propria competenza;
 8. L'Agenzia delle Entrate (con la [Circ. 12 del 2010](#) e ancora prima con [Circ. n. 81 del 6.11.2002](#)) ha chiarito che è possibile la **rivalutazione parziale** di un diritto reale (ad esempio la rivalutazione del solo usufrutto o della sola nuda proprietà);

9. L'Agenzia delle Entrate (con la [Circ. 47/E del 24 ottobre 2011](#)) ha chiarito che nel caso di cessione di terreni è necessario che la redazione e il giuramento della perizia siano **antecedenti** alla cessione del bene (quanto al giuramento vedi il diverso e recente orientamento dell'AE a p. 13). Si può invece procedere alla vendita, senza perdere i vantaggi della rivalutazione, anche se ancora non è stata pagata l'imposta sostitutiva, in quanto il pagamento realizza solo una condizione di operatività successiva riferita alla efficacia della procedura e da effettuare entro il termine di legge del 30 giugno 2016 (con le modalità di cui infra a pag. 14);
10. L'Agenzia delle Entrate (con la [Circ. n. 1/E del 15 febbraio 2013](#)) ha chiarito che è possibile rivalutare anche lo «ius aedificandi» (cd. diritti edificatori o **diritti di cubatura**), il cui contratto di cessione è stato tipizzato con l'aggiunta del n. 2-bis all'art. 2643 c.c., consentendo la trascrizione degli atti di trasferimento, costituzione o modifica di diritti edificatori, comunque denominati, previsti da normative statali o regionali o da strumenti di pianificazione territoriale. Il diritto edificatorio (cd. cubatura) può essere considerato distintamente ed autonomamente rispetto al diritto di proprietà del terreno e, pertanto, è possibile rideterminare il relativo valore alla data dell'1.1.2016, con la redazione di una perizia di stima ed il versamento della prima rata o dell'intero ammontare dell'imposta sostitutiva (8%) entro il 30.06.2016.

Precisazioni comuni a partecipazioni e terreni:

1. **Usufrutto/nuda proprietà:** Confermando la possibilità di rivalutare un terreno/partecipazione anche da parte del nudo proprietario/usufruttuario possessore dei beni alla data di riferimento (1.1.2016), l'Agenzia delle Entrate ha chiarito quanto segue:
 - i. in caso di decesso dell'usufruttuario gli eredi non possono fruire del valore del bene rideterminato dal de cuius ([Circolare 13.2.2006, n. 6/E](#));
 - ii. se il nudo proprietario alla data di riferimento della perizia successivamente diviene pieno proprietario del bene 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 operata dall'usufruttuario ([Circolare 12.3.2010, n. 12/E](#)).



2. **Eredi/donatari:** gli eredi/donatari che hanno acquisito il terreno o la partecipazione dopo la data di riferimento (1.1.2016), non possono fruire della rivalutazione poiché a tale data non erano possessori del terreno o della partecipazione. Tuttavia, per le partecipazioni, sulla base di quanto affermato nella [Circolare 9.5.2003, n. 27/E](#), è possibile la rivalutazione da parte degli eredi che hanno ricevuto la partecipazione in successione dopo l'1.1.2016 a condizione che prima del decesso il de cuius abbia conferito ad un professionista il mandato per la redazione della perizia di stima.

REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA

La redazione e il giuramento della perizia di stima devono avvenire entro la stessa data del 30 giugno 2016.

Entro tale data la perizia deve essere giurata presso un tribunale o un notaio.

Solo alcune categorie professionali sono abilitate per la redazione della perizia e precisamente:

SOGGETTI ABILITATI ALLA REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA	
per i terreni	per le partecipazioni
ingegneri	dottori commercialisti ed esperti contabili
architetti	revisori contabili
geometri	
dottori agronomi	
agrotecnici	
periti agrari e periti industriali edili	

Relativamente ai costi sostenuti per la redazione della perizia, si ricorda che essi possono essere portati a diretto incremento del valore del bene rivalutato, nell'ipotesi in cui siano stati sostenuti da persone fisiche.

Per le partecipazioni la perizia può essere predisposta anche successivamente alla cessione della stessa, purché entro il termine ultimo del 30 giugno 2016.

Per i terreni, invece, la perizia deve essere necessariamente predisposta prima della loro cessione, poiché, come ricordato dall'Agenzia delle Entrate nella [Circolare n. 1/E del 15 febbraio 2013](#), il valore ivi indicato dal perito costituisce valore minimo al quale fare riferimento anche ai fini delle imposte d'atto (registro, ipotecaria e catastale) e, in quanto tale, deve essere indicato nell'atto di trasferimento. Il versamento dell'imposta potrà invece essere anche successivo alla cessione, qualora quest'ultima avvenga prima del 30 giugno 2016, termine ultimo per il versamento dell'imposta sostitutiva. Si precisa che l'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n. 53/E del 27 maggio 2015, mutando il proprio precedente orientamento (cfr. circ. 216/E del 2005) ed aderendo all'indirizzo della Cassazione, ha affermato che l'asseverazione di giuramento della perizia in data successiva al rogito non comporta la decadenza dal regime, precisando comunque che resta fermo l'obbligo di redazione della perizia stessa anteriormente all'atto, stante l'onere di indicare nello stesso tale valore periziato.

IMPOSTA SOSTITUTIVA E TERMINI

La rivalutazione si perfeziona con il versamento da parte dei contribuenti di un'imposta sostitutiva da calcolarsi sul valore dei beni in questione emergente da un'apposita perizia, nella misura del:

- **8% per i terreni agricoli ed edificabili;**
- **8% per le partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati (a prescindere che si tratti di partecipazione qualificata o non qualificata).**

N.B.: come sopra detto, con la Legge di Stabilità 2016 la precedente ed inferiore aliquota del 4% valevole fino al 30 giugno 2015 per le partecipazioni non qualificate è stata raddoppiata con il risultato di avere ormai un'unica e generalizzata aliquota dell'8% applicabile non solo ai terreni ed alle partecipazioni qualificate ma anche alle partecipazioni non qualificate (si ricorda che ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. c) del TUIR, per partecipazioni non qualificate si intendono quelle che rappresentano complessivamente una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'Assemblea ordinaria pari o inferiore al 20% ovvero una partecipazione al capitale o al patrimonio pari o inferiore al 25%).

Tale imposta può essere versata in un'unica soluzione entro il 30 giugno 2016 oppure essere rateizzata fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, a decorrere dal 30 giugno 2016 (ovvero: la prima rata da versare entro il 30 giugno 2016; la seconda rata da versare entro il 30 giugno 2017; la terza ed ultima rata da versare entro il 30 giugno 2018).

Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo, da versarsi contestualmente.

Esempio

Tizio acquista nel 2010 un terreno edificabile per il prezzo di Euro 100.000; entro il 30 giugno 2016 procede con perizia giurata a rivalutarlo fino ad Euro 150.000.

L'imposta sostitutiva dell'8% da calcolare sull'intero importo rivalutato corrisponderà pertanto ad Euro 12.000 (150.000 x 8%).

Tale importo potrà essere pagato mediante il modello F24 (indicando quale codice tributo "8056") in due modi:

1. in **unica soluzione entro il 30 giugno 2016** per Euro 12.000;
2. in **tre rate di pari importo (con gli interessi del 3% per la seconda e del 6% per la terza rata)** e precisamente: 1° rata entro il 30 giugno 2016 di Euro 4.000; 2° rata entro il 30 giugno 2017 di Euro 4.120 (4.000 di imposta + 3% di interessi); 3° ed ultima rata entro il 30 giugno 2018 di Euro 4.240 (4.000 di imposta + 6% di interessi).

RIMBORSO E COMPENSAZIONE DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA

Nel caso in cui sia stata effettuata una **precedente rivalutazione** del valore dei medesimi beni, è ammessa la **detrazione** dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione dell'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata. Qualora poi, nel caso di rivalutazione al ribasso, l'imposta pagata in occasione della precedente "rideterminazione" sia maggiore di quella dovuta, non deve essere effettuato alcun versamento entro il 30 giugno, in quanto i contribuenti possono detrarre dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione l'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata. In tale ipotesi, non è però possibile chiedere il rimborso dell'eventuale eccedenza d'imposta.

In tal caso nel modello UNICO 2016 delle persone fisiche andranno indicati nel quadro RM (in distinte colonne presenti nello stesso quadro RM): 1) l'ammontare dell'imposta sostitutiva dovuta per la nuova determinazione; 2) l'ammontare dell'imposta sostitutiva già versata per le precedenti rivalutazioni; 3) l'imposta da versare per tale nuova rivalutazione che sarà pari alla differenza tra l'importo dell'imposta sostitutiva dovuta per la nuova determinazione e l'importo già versato per precedenti rivalutazioni.

Come detto, però, trattasi di **mera facoltà** in quanto il contribuente può decidere di non procedere a detrazione e chiedere il rimborso di quanto già versato per la precedente rivalutazione ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. n. 602/1973: in tal caso il contribuente verserà l'imposta sostitutiva relativa alla nuova rivalutazione, sospenderà il versamento delle rate residue della precedente rivalutazione ancora da pagare e richiederà il **rimborso** delle rate già versate ed inerenti la precedente rivalutazione.

Si ricorda che il termine di decadenza per la richiesta di rimborso decorre dalla data di versamento dell'intera imposta o della prima rata relativa all'ultima rideterminazione di valore effettuata.

L'importo da chiedere a rimborso infine **non** può comunque essere **superiore a quello dovuto in base all'ultima rideterminazione effettuata**.

Esempi:

1) prima rivalutazione di un terreno Euro 100.000 con imposta sostitutiva già versata di Euro 4.000 (pari al 4%) entro la data del 30 giugno 2014 (si ricorda che per le rivalutazioni effettuate nell'anno 2015 l'imposta sostitutiva per i terreni era già stata portata al 8%); seconda rivalutazione del medesimo terreno nel 2016 per Euro 120.000 con imposta sostitutiva da versare di Euro 9.600 (pari all'8% attuale). Il contribuente in tal caso ha **due possibilità**:

- **detrarre:** pagare la differenza tra quanto già versato per la precedente rivalutazione e quanto dovrà versare per la nuova rivalutazione per una somma pari ad Euro 5.600 (9.600 - 4.000);
- **farsi rimborsare:** versare la nuova imposta sostitutiva di Euro 9.600 e farsi rimborsare quanto versato prima (ovvero Euro 4.000);

2) prima rivalutazione di un terreno Euro 100.000 con imposta sostitutiva già versata di Euro 4.000 (pari al 4%) entro la data del 30 giugno 2014 (si ricorda che per le rivalutazioni effettuate nell'anno 2015 l'imposta sostitutiva per i terreni era già stata portata al 8%); seconda rivalutazione del medesimo terreno nel 2016 per Euro 40.000 con imposta sostitutiva da versare di Euro 3.200 (pari all'8% attuale). Il contribuente in tal caso ha **due possibilità:**

- **detrarre:** pagare la differenza tra quanto già versato per la precedente rivalutazione e quanto dovrà versare per la nuova rivalutazione ovvero nulla nel nostro esempio trattandosi di imposta interamente compensata da quella precedente;
- **farsi rimborsare:** versare la nuova imposta sostitutiva di Euro 3.200 e farsi rimborsare successivamente il medesimo importo di Euro 3.200 (in quanto come detto l'importo da chiedere a rimborso non può comunque essere superiore a quello dovuto in base all'ultima rideterminazione effettuata).

VENDITA DEL TERRENO AD UN PREZZO INFERIORE AL VALORE RIVALUTATO

L'attuale situazione di crisi comporta sovente che la cessione delle partecipazioni o dei terreni avvenga per un corrispettivo inferiore al valore di perizia.

Per quanto riguarda le **partecipazioni non negoziate**, il cui valore o costo di acquisto è stato rideterminato, la vendita ad un prezzo inferiore al valore di perizia **non comporta conseguenze** dando luogo a minusvalenze fiscalmente irrilevanti (art. 5, L. 448/2001).

Per quanto riguarda i **terreni** edificabili (si ricorda che per quelli agricoli la plusvalenza scatta solo se siano rivenduti nei 5 anni dal loro acquisto oneroso) la **questione è delicata** in quanto il valore dichiarato in atto costituisce anche il valore minimo di riferimento per il pagamento delle imposte indirette (ovvero l'imposta di registro al 9% se terreno edificabile, 15% se terreno agricolo): pertanto il profilo di interesse è duplice riguardando tanto il venditore (ai fini della plusvalenza tassata in sede di imposte dirette) quanto l'acquirente (ai fini dell'importo dell'imposta di registro da assolvere all'atto dell'acquisto).

Dopo anni di incertezze, rischi e decisioni degli Uffici particolarmente sfavorevoli per il contribuente, l'Agenzia delle Entrate con la **Circolare n. 1/E del 15 febbraio 2013** ha tracciato una strada prospettando al contribuente **3 possibili scenari**:

1) indicazione in atto del precedente valore rivalutato (precisando in atto che si tratta di valore indicato ai soli fini fiscali e che è superiore al prezzo pattuito ed anch'esso indicato in atto) con questa **duplice conseguenza**: **a)** si consente il mantenimento dell'**efficacia dell'ultima rivalutazione** e con essa il conseguimento di una minusvalenza, irrilevante fiscalmente; **b)** l'assolvimento dell'**imposta di registro** (9% o 12%) **sul valore rivalutato** (e non già sull'inferiore prezzo concordato).

E' evidente che tale soluzione risulti essere **favorevole per il venditore** in quanto non lo obbliga ad effettuare un'ulteriore perizia con evidente **risparmio di tempo** (per non dire che la redazione di una nuova perizia potrebbe essere a volte una strada difficilmente praticabile come nei casi di sconti sul prezzo last minute ed a volte impraticabile come nel caso di vendita dopo il 30 giugno 2016, termine massimo oltre il quale non sarà più possibile procedere ad una nuova perizia) e **di costi** (che a far data dal 1 gennaio 2015 saranno anche notevoli considerato il raddoppio delle aliquote dell'imposta sostitutiva: infatti nel caso di una nuova perizia "al ribasso", mentre sino al 30 giugno 2014 non si sarebbe pagato nulla di imposta sostitutiva in forza della compensazione con l'imposta sostitutiva pagata per la precedente valutazione (avendo entrambe le imposte sostitutive

un'aliquota del 4%), oggi, con l'aliquota raddoppiata all'8%, sarà difficile non pagare nulla); ed al contempo **sfavorevole per l'acquirente** (il quale assolverà per l'acquisto una maggiore imposta di registro in quanto l'aliquota del 9% o del 12% sarà corrisposta su di una base imponibile, quella della precedente rivalutazione, maggiore del prezzo);

2) procedere ad una **nuova rivalutazione al "ribasso"**, presentando cioè entro il 30 giugno 2015 una nuova perizia con un nuovo ed inferiore valore (corrispondente chiaramente al prezzo concordato), con questa **duplice conseguenza: a)** si assumerà come **nuovo valore l'ultimo periziato ovvero quello "ribassato"** con il pagamento dell'imposta sostitutiva relativa (ferma restando la possibilità di detrarre dalla nuova imposta sostitutiva gli importi già versati per la precedente rivalutazione ma con l'aggravio, come sopra detto, dato dal raddoppio dell'aliquota all'8%) con esclusione di qualsiasi plusvalenza; **b)** l'assolvimento dell'**imposta di registro** (9% o 12%) **sul nuovo ed inferiore valore rivalutato** (corrispondente chiaramente al prezzo concordato).

E' evidente che tale soluzione risulti essere **sfavorevole per il venditore** che dovrà procedere ad un'ulteriore perizia con **aggravio di tempo** (e sempre che non si tratti di vendita da stipulare dopo 30 giugno 2016, termine massimo oltre il quale non sarà più possibile procedere ad una nuova perizia) e **di costi** (vedi infatti l'esempio sotto riportato); ed al contempo **favorevole per l'acquirente** (il quale assolverà per l'acquisto una minore imposta di registro rispetto alla soluzione n. 1, in quanto l'aliquota del 9% o del 12% sarà corrisposta su di una base imponibile pari al prezzo);

3) indicazione in atto del solo prezzo (omettendo pertanto di indicare il precedente e superiore valore rivalutato non corrispondente più all'attuale valore di mercato). In questo caso **l'Agenzia delle Entrate** ritiene che tale omissione in atto del valore rivalutato (per quanto non più in linea con gli attuali valori di mercato) determinerà **l'inefficacia della precedente rivalutazione** con questa **duplice conseguenza: a)** ai fini delle **imposte dirette** il prezzo di cessione va confrontato con il **costo d'acquisto "originario"** (esponendo il venditore in sede di successiva dichiarazione dei redditi alla tassazione di una **plusvalenza esagerata** e che non tiene conto dell'imposta sostitutiva versata per la precedente rivalutazione); **b)** l'**imposta di registro** (9% o 12%) sarà corrisposta **sul prezzo di cessione**.

Per chiarire le idee facciamo un **esempio**:

Tizio nel 2004 acquista un terreno edificabile per il prezzo di Euro 40.000. Nel febbraio del 2011 rivaluta tale terreno per Euro 100.000 versando un'imposta sostitutiva di Euro 4.000 (pari all'allora

vigente aliquota del 4%). Nel marzo del 2016 Tizio intende vendere a Caio tale terreno per Euro 80.000.

Sulla base della sopra detta **Circolare n. 1/E del 15 febbraio 2013** per Tizio e Caio si prospettano **tre possibili scenari**:

1) Tizio vende a Caio per il **prezzo di Euro 80.000** indicando altresì in atto che il **valore fiscale** del terreno è quello risultante dalla precedente rivalutazione ovvero **Euro 100.000**. **Conseguenze:** a) per Tizio si registra una minusvalenza fiscalmente irrilevante (per un valore fiscale di Euro 100.000 indicato in atto vende per il prezzo di Euro 80.000; 2) l'imposta di **registro** sostenuta da Caio sarà di Euro 9.000 in quanto calcolata sul valore fiscale indicato in atto (**100.000 x 9%**);

2) Tizio prima di vendere a Caio procedere ad una **nuova rivalutazione del terreno "ribassata"** ad Euro 80.000; la vendita sarà poi conclusa ad un prezzo di Euro 80.000 pari al valore rivalutato al "ribasso". **Conseguenze:** a) per Tizio non si registra né una minusvalenza fiscalmente irrilevante né una plusvalenza fiscalmente rilevante in quanto vende per un prezzo pari all'ultimo valore rivalutato con perizia giurata; b) Tizio deve però **pagare l'imposta sostitutiva** sulla nuova rivalutazione "ribassata" **pari all'8%** su Euro 80.000; lo stesso Tizio, usufruendo della detrazione dell'imposta sostitutiva già versata per la precedente rivalutazione ad Euro 100.000, verserà un'imposta effettiva di Euro 2.400: importo che corrisponde alla differenza tra l'imposta sostitutiva da versare per la nuova rivalutazione pari ad Euro 6.400 (80.000 x 8%) e l'imposta sostitutiva già versata per la precedente rivalutazione pari ad Euro 4.000 (100.000 x 4%); c) l'imposta di **registro** sostenuta da Caio sarà di Euro 7.200 in quanto calcolata sul valore fiscale e prezzo coincidenti tra loro (**80.000 x 9%**);

3) Tizio vende a Caio per il **prezzo di Euro 80.000**, **non procede ad una nuova rivalutazione "ribassata" con perizia e non indica in atto l'ultimo valore rivalutato con perizia giurata** (nell'esempio quella di Euro 100.000 fatta redigere nel 2011). **Conseguenze:** a) per Tizio si registra una **plusvalenza fiscalmente rilevante di Euro 40.000** (ovvero pari alla differenza tra il prezzo di vendita ed il costo di acquisto del 2004) in quanto per l'Agenzia delle Entrate l'omissione in atto del valore fiscale indicato nell'ultima perizia di rivalutazione determina l'inefficacia della rivalutazione; b) l'imposta di **registro** sostenuta da Caio sarà di Euro 7.200 in quanto calcolata sul prezzo, unico valore indicato in atto ai fini delle imposte indirette (**80.000 x 9%**).

Si ricorda che l'Agenzia delle Entrate, con la Risoluzione n. 53/E del 27 maggio 2015 oltre a confermare il precedente indirizzo sopra esposto con la Circolare n. 1/E del 2013, ha precisato che:

- la *ratio* sottostante al sistema, in cui il valore periziato costituisce valore minimo della base imponibile anche per la determinazione delle imposte sui trasferimenti, è quella di contrastare l'occultamento della base imponibile ed agevolare l'attività di controllo con riferimento alle menzionate imposte;

- che l'attività di controllo non può considerarsi intralciata e, quindi, non è possibile disattivare il meccanismo della rivalutazione:

a) «nei casi in cui, **pur non facendosi menzione in atto della intervenuta rideterminazione**, lo scostamento del valore indicato nel medesimo atto rispetto a quello periziato, ossia quello "minimo di riferimento" previsto dalla norma, sia poco significativo e tale da doversi imputare ad un mero errore più che alla volontà di conseguire un indebito vantaggio fiscale mediante una apprezzabile sottrazione a tassazione di base imponibile, ai fini dell'imposizione indiretta»;

b) «nelle ipotesi in cui il contribuente, pur avendo dichiarato in atto un corrispettivo anche sensibilmente inferiore a quello periziato, abbia **comunque fatto menzione nello stesso atto della intervenuta rideterminazione del valore del terreno**. Nei predetti casi, per il calcolo della plusvalenza ai fini dell'imposte dirette potrà farsi comunque riferimento al predetto valore rivalutato, che rileverà quale valore minimo di riferimento anche ai fini della determinazione dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali».

pubblicato il 31 dicembre 2015