

OGGETTO	RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI
RIFERIMENTI	LEGGE 191/2002 (FINANZIARIA 2010)
CIRCOLARE DEL	13/01/2010

Sintesi: la Legge Finanziaria 2010 ripropone ancora una volta la rivalutazione delle aree e delle partecipazioni detenute dalle persone fisiche. Si tratta tecnicamente di una "riapertura dei termini" e pertanto si rendono applicabili tutte le disposizioni delle precedenti rivalutazioni (perizia, rateizzazione, ecc.); anche tutti i chiarimenti di prassi che sono intervenuti negli anni devono ritenersi attuali. La data del possesso è riferita all'1/01/2010, mentre i termini per la perizia ed il pagamento dell'imposta sostitutiva sono fissati al 31/10/2010.

L'art. 2 c. 229 della Finanziaria 2010 ha riaperto i termini per la rivalutazione del costo fiscale:

- di terreni
- di partecipazioni

detenute al di fuori del reddito di impresa.

Finanziaria 2010 – art. 2 c. 229

229. 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° gennaio 2008» sono sostituite dalle seguenti: «1° gennaio 2010»; b) al secondo periodo, le parole: «31 ottobre 2008» sono sostituite dalle seguenti: «31 ottobre 2010»; c) al terzo periodo, le parole: «31 ottobre 2008» sono sostituite dalle seguenti: «31 ottobre 2010».

LE REGOLE PRINCIPALI

BENI RIVALUTABILI

La rivalutazione è riservata a:

- **terreni edificabili** e con **destinazione agricola**
- **partecipazioni in società di qualsiasi tipo non quotate** in mercati regolamentati

SOGGETTI INTERESSATI

I beni devono essere posseduti:

- da **persone fisiche** (al di fuori dell'eventuale attività di impresa esercitata)
- da **società semplici**
- da **associazioni professionali** (studi associati)
- da **enti non commerciali** (al di fuori dell'eventuale attività commerciale esercitata e pertanto iscritte nell'inventario dell'attività istituzionale)

Rileva la sola estraneità al reddito di impresa, non anche la residenza in Italia.

IMPOSTA SOSTITUTIVA

Bene		Aliquota
partecipazioni	"qualificate" al 1° gennaio 2010	4%
	"non qualificate" al 1° gennaio 2011	2%
terreni	edificabili e con destinazione agricola	4%



Qualificazione delle partecipazioni: va determinata sulla scorta:

- dell'intero possesso al 1/01/2010
- anche se si procede all'affrancamento solo di una frazione delle partecipazioni possedute

DIRITTI RIVALUTABILI

Occorre distinguere tra:

Terreni (edificabili o agricoli)	Partecipazioni
<ul style="list-style-type: none"> • Proprietà • Usufrutto o nuda proprietà (*) • Diritto di superficie (o enfiteusi) 	<ul style="list-style-type: none"> • Proprietà • Usufrutto o nuda proprietà (*)

(*) La CM 27/2003 ha incluso qualsiasi diritto "reale"

DATA DI POSSESSO

I beni devono essere detenuti alla data del **1 gennaio 2010**.

NUOVI TERMINI

I nuovi termini per la rivalutazione è stato fissato al 31 ottobre 2010; scadendo di domenica ed essendo il 1/11 festivo, il termine è prorogato al **2 novembre 2010**.

Entro tale data devono essere:

- versate le **imposte sostitutive**, integralmente o limitatamente alla prima rata;
- effettuati la **redazione ed il giuramento della perizia** di stima

VERSAMENTI

Codici tributo: l'Agenzia in passato ha talvolta istituito dei nuovi codici tributo, altre volte ha mantenuto validi codici preesistenti (con obbligo di modifica dell'anno di riferimento in F24).

Per l'ultima rivalutazione la RM 144/2008 aveva istituito i seguenti codici tributo:

- "8055": Imposta sostitutiva per le **partecipazioni**
- "8056": Imposta sostitutiva per i **terreni edificabili e non**

Compensazione: l'imposta sostitutiva può essere oggetto di compensazione.

Rateizzo: è ammesso il versamento:

- in 3 rate di pari importo
- con applicazione di interessi "fissi" al 3% su base annua decorrenti dal 31/10/2010

con scadenza:

Rata	Scadenza	Interessi (dal 31/10/2010)
1 rata	2/11/2010	
2 rata	31/10/2011	3% annuo
3 rata	31/10/2012	3% annuo

Perfezionamento: la rivalutazione si considera effettuata:

- ⇒ **con il versamento** alternativamente: dell'unica rata della 1^a rata
- ⇒ senza che rilevi a tal fine l'indicazione in Unico o il versamento delle rate successive alla 1^o



Omessi versamenti: nel caso in cui il contribuente ometta il versamento della 2° o 3° rata

- la rivalutazione si intende comunque perfezionata
- gli importi non pagati potranno essere sanati col **ravvedimento operoso**
- e saranno iscritti a ruolo in caso contrario

CONVENIENZA FISCALE

Il nuovo valore costituisce **base di riferimento** ai fini delle **imposte sui redditi**.



L'opportunità a rivalutare andrà valutata sulla scorta della prevedibile minor plusvalenza tassabile in sede di futura cessione; pertanto andrà tenuto in considerazione:

- **eventuali esenzioni** o modalità di tassazione particolarmente favorevoli (espropri, ecc.)
- il fatto che la **convenienza sarà in generale maggiore:**
 - tanto **minore è il costo fiscale** del terreno/partecipazioni
 - tanto più ravvicinata sarà la realizzazione del bene (attualizzazione del beneficio fiscale)

TERRENI

Premesso che, in assenza di rivalutazione, il **costo fiscale del terreno** sarà dato in generale da:

⇒ **costo di acquisto**

⇒ + altri tutti **oneri inerenti** (notaio, Iva o imp. di registro e ipocatastali, oneri di urbanizzazione, ecc.)

in determinate situazioni la tassazione potrebbe già essere di per sé inferiore al costo dell'imposta sostitutiva.

PRONTUARIO DI TASSAZIONE DEI TERRENI

	IMPONIBILITÀ	COSTO FISCALE:			TASSAZIONE
		acq. a titolo oneroso	per success.	per donaz.	
AREA EDIFICABILE					
cessione/assegnaz.	sempre	(costo + oneri inerenti) x adeguam. Istat	val. in success. x adeg. Istat	costo donante x adeg. Istat	separata o ordin.
	Zone E ed F	<i>(non si rivaluta)</i>			-
esproprio	Zone A, B, C e D	costo + oneri inerenti			ritenuta secca 20%, separata o ordin.
		> 5 anni prima della lott.: val. normale al 5° anno preced. la lottizzazione	val. normale alla data di lottizz.		ordinaria
	< 5 anni prima della lott.: costo + oneri inerenti				
TERRENO AGRICOLO	poss. < 5 anni (*)	costo + oneri inerenti	<i>(non si rivaluta)</i>	costo donante (*)	ordinaria
	poss. > 5 anni	<i>(non si rivaluta)</i>			-

(*) Il DL 223/06 con riferimento a fabbricati e terreni pervenuti in donazione ha modificato:

l'art. 67 c. 1 lett. b) Tuir (il periodo di possesso decorre dall'acquisto del donante)

l'art. 67 c. 1 (per i fabbricati si assume il costo del donante) ma non l'art. 68 c. 2 (per i terreni si assume il valore in dich. di donazione): la miglior dottrina ritiene dover comunque assumere, anche in quest'ultimo caso, il costo per il donante, in quanto, in ipotesi contraria, la norma sarebbe contraddittoria ed in contrasto sia con il medesimo trattamento riservato alle partecipazioni che con le finalità antielusivo del decreto.

Rivalutazione: il costo fiscale sarà anch'esso da incrementare degli eventuali costi inerenti successivi alla data cui si riferisce la rivalutazione – 1/01/2010.



ESEMPIO1	Il sig. Mario Rossi ha acquisto nel 1980 un area agricola per: L'area è divenuta edificabile nel 2002.	15.000
	La perizia ha asseverato il valore di: la plusvalenza tassabile è pari a: supponendo un'aliquota media Irpef del 30%, si avrebbe un'imposta di:	190.000 175.000 52.500
	Procede alla rivalutazione:	
	- imposta del 4% su 190.000	7.600
	- nuovo costo fiscale dell'area:	197.600
	Alla cessione successiva del terreno:	200.000
	la plusvalenza sarà pari a:	2.400
	costo complessivo (7.600 + 2.400)	10.000
	Vantaggio (52.500 – 10.000)	42.500

Valore limite per la convenienza: supponendo che il prezzo di cessione futuro sia esattamente pari al valore di perizia, la convenienza si annulla nel momento in cui:

$$\text{imposta sostitutiva} = \text{Irpef senza rivalutazione}$$

Pertanto si avrà ove:

$$\text{valore di perizia} = \frac{\text{aliquota media Irpef}}{\text{aliquota media Irpef} - 4\%} \times \text{costo fiscale}$$

Nell'esempio precedente il pareggio si ha ove:

$$\text{valore di perizia} = 30\% / (30\% - 4\%) \times 15.000 = 115\% \times 15.000 = 17.308.$$

Come si nota, lo scarto tra i valori è relativamente contenuto (la convenienza scatta da un valore di perizia superiore ad almeno il 15% del valore di costo fiscale iniziale).

Valori soglia di convenienza:

Aliquota media Irpef	Maggior valore di perizia rispetto al costo non rival.
40%	+ 11%
30%	+ 15%
25%	+ 19%
20%	+ 25%
15%	+ 36%

Maggiore è lo scostamento, maggiore è la convenienza a rivalutare

ESEMPIO2	Nel caso precedente il sig. Mario Rossi abbia proceduto a lottizzare l'area nel 2008: Essendo il periodo possesso ante lottizzazione pari a 20 anni (perciò > 5), effettua una perizia alla data al 2003 (all'epoca era già edificabile)	160.000
	la plusvalenza tassabile è pari a:	30.000
	avrebbe un'imposta di:	9.000
	Procede alla rivalutazione:	
	- imposta del 4% su 190.000	7.600
	- nuovo costo fiscale dell'area:	197.600
	Alla cessione successiva del terreno:	200.000
	la plusvalenza sarà pari a:	2.400
	costo complessivo (7.600 + 2.400)	10.000
	Svantaggio (9.000 – 10.000)	- 1.000



ATTENZIONE – successiva cessione: il corrispettivo di cessione:


A) in generale: **non potrà essere inferiore al valore peritato** (a pena di decadenza dalla rivalutazione)

⇒ sia ai fini delle **imposte dirette** (plusvalenza)

⇒ che ai fini delle imposte indirette (in generale di **registro e ipocatastali**, ma **anche dell'IVA** nell'ipotesi che la cessione sia effettuata da imprenditore agricolo)

B) in deroga: eventi successivi alla rivalutazione che avessero portato alla svalutazione del terreno, debitamente comprovati, possono essere valutati dall'Agenzia in sede di adesione.

La minor plusvalenza da rivalutazione comporta l'impossibilità di occultare parte del corrispettivo, come spesso accade in ambito immobiliare.

PARTECIPAZIONI - PRONTUARIO DI TASSAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI

PARTECIPAZIONI	IMPONIBILITÀ	COSTO FISCALE:			TASSAZIONE
		acq. a titolo oneroso	per success.	per donaz.	
qualificate	sempre	costo + oneri inerenti	val. in success.	costo donante	per il 49,72% progress.
non qualificate					rit. secca del 12,5%

ESEMPIO3	Il sig. Mario Rossi ha acquisto nel 1980 il 30% di una Srl per:	15.000
	La perizia ha asseverato il valore di:	190.000
	la plusvalenza tassabile è pari a (49,72% x 175.000)	87.010
	supponendo un'aliquota media Irpef del 30%, si avrebbe un'imposta di:	26.103
	Procede alla rivalutazione:	
	- imposta del 4% su 190.000	7.600
	- nuovo costo fiscale delle quote:	197.600
	Alla cessione successiva delle partecipazioni:	200.000
	la plusvalenza sarà pari a:	2.400
	costo complessivo (7.600 + 2.400)	10.000
Vantaggio (26.103 – 10.000)	16.103	

Per le partecipazioni qualificate il pareggio si avrà quando:

$$\text{valore di perizia} = 40\% \times [30\% / (30\% - 4\%)] \times 15.000 = \mathbf{137\%} \times 15.000 = 20.497.$$

Si noti come la convenienza si verifichi per scostamenti maggiori rispetto al caso dei terreni.

ESEMPIO3	Nell'esempio precedente la partecipazione sia non qualificata:	15.000
	La perizia ha asseverato il valore di:	190.000
	la plusvalenza tassabile è pari a	175.000
	ritenuta secca del 12,5%	21.875
	Procede alla rivalutazione:	
	- imposta del 2% su 190.000	3.800
	- nuovo costo fiscale delle quote:	193.800
	Alla cessione successiva delle partecipazioni:	200.000
	la plusvalenza sarà pari a:	6.200
	costo complessivo (7.600 + 2.400)	10.000
Vantaggio (26.103 – 10.000)	11.875	



PERIZIA

La perizia di stima deve essere redatta e giurata entro il 31/10/2010.

Soggetti abilitati

TERRENI - iscritti agli albi:		PARTECIPAZIONI - iscritti agli albi:
▪ degli ingegneri	▪ dei dottori agronomi	▪ dei dottori commercialisti
▪ degli architetti	▪ degli agrotecnici e periti agrari	▪ dei ragionieri e periti commerciali
▪ dei geometri	▪ dei periti industriali edili	▪ dei revisori dei conti

Redazione della perizia: non è disposto alcun criterio particolare cui attenersi (unico requisito considerato indispensabile nella estensione di qualsiasi perizia *ufficiale* è la descrizione dei criteri utilizzati). Tuttavia:

- ⇒ considerato che la perizia va asseverata (e pertanto il perito assume la responsabilità - anche penale - propria dei pubblici ufficiali)
- ⇒ è **consigliato attenersi a dei criteri obiettivi** di determinazione dei valori, riconosciuti per validi dalla prassi aziendale.

SUGGERIMENTI UTILI: premesso che si tratta di una valorizzazione economica che utilizza **criteri "aziendalistici"** (**non certo fiscali**), si potrà avere:

TERRENI	PARTECIPAZIONI
Vanno valutati in modo diretto sulla scorta delle quotazioni medie delle agenzie immobiliari; terreni agricoli: un valido supporto potrà essere dato dai valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)	avviamento: l'avviamento potrà differire dalla valutazione "catastalizzata" adottata dagli Uffici (Dpr 460/96) ed adottare la più diffusa capitalizzazione (di norma a 5 anni) dell'utile (non del reddito) normalizzato (escluse le componenti straordinarie) atteso (desunto dalla media dei risultati economici degli ultimi anni)
	premio di maggioranza: la valutazione sarà riferita all'intero capitale economico della società e quindi ripartito in funzione della quota posseduta; la prassi aziendale tende a riconoscere un premio di maggioranza/sconto di minoranza ai pacchetti societari di un certo rilievo (di norma tra un 15%-25%)
	immobilizzazioni tecniche: se con un turn over stabile sono di norma assunte al residuo ammortizzabile; se di particolare rilevanza per valore, sarà consigliato assumerle con valorizzazione diretta (prezzo di listini del nuovo debitamente svalutato o valutazioni dei rivenditori o riviste specializzate)
	immobili: fabbricati di norma ai valori medi delle agenzie immobiliari (o a "valori OMI"); terreni come sopra beni immateriali: si potranno valutare immobilizzazioni non iscritte in bilancio (valore del marchio, ecc.); i costi pluriennali sono di norma da stralciare.

RIMBORSO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA DA PRECEDENTI RIVALUTAZIONI

Come già in passato, sarà possibile rivalutare ulteriormente alla data del 1 gennaio 2010 valori già oggetto di precedenti rivalutazioni (CM 27/2003).

In tal caso il contribuente:

- ⇒ deve **versare l'imposta sostitutiva sul nuovo valore periziato**
- ⇒ **non può compensare** l'imposta sostitutiva versata per le rivalutazioni precedenti ma può:
 - richiedere il **rimborso dell'imposta sostitutiva versata nelle precedenti rivalutazioni**
 - **sospendere il versamento** delle eventuali rate ancora da pagare (il riferimento è valido solo per la terza rata della rivalutazione all'1/01/2008, scadente il 2/11/2010)



DUBBIO – tesi dell’Agenzia: numerose circolari hanno chiarito che l’istanza è eseguita ai sensi dell’art. 38 Dpr 602/73:

⇒ è ammesso il rimborso dei soli versamenti eseguiti **entro 48 mesi dalla data dell’istanza**

⇒ limitando il rimborso possibile ai soli versamenti (v. prospetto):

- della 3° rata della rivalutazione al 1/07/2003 (ove si sia rateizzato)
- ed all’imposta della rivalutazione al 1/01/2008 (indipendentemente dal rateizzo)

Tesi contraria: autorevole dottrina ritiene che non vada applicato l’art. 38 Dpr 602/73, ma l’art. 21 D.lgs. 546/92 in materia di rimborsi; tale norma sancisce che:

- termine per presentare l’istanza di rimborso
- è entro **2 anni dal giorno in cui è sorto il presupposto per la restituzione**, che coincide con l’entrata in vigore della Finanziaria 2010, nuova norma di rivalutazione
- in quanto **il diritto alla restituzione dei versamenti è sorto successivamente ai versamenti stessi** (come più volte chiarito dalla Giurisprudenza, solo ove fin dall’origine il versamento non fosse dovuto – ed è stato pertanto eseguito “per errore” - può trovare luogo il limite dei 48 mesi).

E’ evidente che in tal modo sarebbero recuperabili tutti i versamenti riferiti a qualsiasi precedente rivalutazione; sul punto sono necessari chiarimenti dell’Agenzia.

PRECEDENTI NORME DI RIVALUTAZIONE

Riferimento	Data rivalutazione	Scadenza imposta sostitutiva (ovvero 1° rata)	Scadenza 2° rata	Scadenza 3° rata
Art. 5 e 7 L. 448/2001	01/01/2002	30/09/2002 (prorogata inizialmente al 30/11/2002 - art. 4 D.L. 209/2002) e poi al 16/12/2002 - L. 265/2002)	16/12/03	16/12/04
Art. 2 D.L. 282/2002	01/01/2003	16/05/2003 (prorogata al 16/03/2004 - art. 39 D.L. 269/2003)	16/03/05	16/03/06
Art. 6-bis D.L. 355/2003	01/07/2003	30/09/2004 (prorogata al 30/06/2005 - art. 1 c. 376 L. 311/2004)	30/06/06	30/06/07
Art. 1 c. 91 L. 244/2007	01/01/2008	30/06/2008 prorogata al 31/10/2008 - art. 1 c. 376 L. 311/2004)	31/10/09	31/10/10

LA RIVALUTAZIONE IN BREVE

Beni rivalutabili	<ul style="list-style-type: none"> • terreni edificabili e con destinazione agricola • partecipazioni in società di qualsiasi tipo non quotate in mercati regolamentati
Soggetti interessati	I beni devono essere posseduti: <ul style="list-style-type: none"> - da persone fisiche (al di fuori dell’eventuale attività di impresa esercitata) - da società semplici - da associazioni professionali (studi associati) - da enti non commerciali (al di fuori dell’eventuale attività commerciale esercitata e pertanto iscritte nell’inventario dell’attività istituzionale)
Data di possesso	I beni devono essere detenuti alla data del 1 gennaio 2010
Termini	Entro il 2 novembre 2010 : <ul style="list-style-type: none"> • Perizia asseverata • Versamento dell’imposta (per l’intero o per la 1° rata)



L'AGENZIA E LA RIVALUTAZIONE

Cessione del bene		
perizia	<u>terreni</u> : la perizia deve essere precedente	CM 9/02
	<u>partecipazioni</u> : la perizia può essere successiva se si applica il regime della dichiarazione	CM 35/04
valore minimo	<u>terreni</u> : è pari al valore di perizia sia ai fini redditi che delle imposte di registro e ipocatastali, a pena di decadenza dalla rivalutazione (eventi che avessero portato a svalutare il terreno potranno tuttavia essere valutati dall'Agenzia)	CM 15/02
Prima del versamento	la rivalutazione è valida (<u>terreni</u> e <u>partecipazioni</u>)	CM 12/02
Valore di perizia di aree edificabili	può essere adeguato Istat post rivalutazione	CM 81/02
Minusvalenze	sono indeducibili le minusvalenze determinate sulla base del valore rivalutato (<u>terreni</u> e <u>partecipazioni</u>); si ritiene deducibile la quota determinata sul costo storico	CM 12/02
Affrancamento "parziale"	è ammesso: <u>partecipazioni</u> : l'aliquota (4% qualificate e 2% le altre) guarda all'intero possesso , non alla quota rivalutata <u>terreni</u> : ammesso affrancare una sola quota di area nel caso di particella edificabile solo in parte (la perizia deve fare preciso riferimento allo strumento urbanistico che la delimita)	CM 12/02
Partecipazioni "amministrate"	si applica anche alle partecipazioni affidate alle Banche in regime amministrato	CM 12/02
Usufruttuario/nudo proprietario; comproprietari	ciascuno può rivalutare pro-quota in autonomia (<u>terreni</u> e <u>partecipazioni</u>)	CM 81/02
Terreno successivamente espropriato	la rivalutazione ha effetto (se non si opta per la tassazione sostitutiva tramite la ritenuta del 20% dell'Ente pubblico)	CM 81/02
Recesso o liquidazione quota	non è utilizzabile il valore rivalutato della <u>partecipazione</u>	CM 16/05
Bene immesso nell'attività	l'imprenditore che immetta il <u>terreno</u> o la <u>partecipazione</u> dalla sfera personale non può considerare costo fiscale il valore rivalutato	RM 333/08
Pluralità di perizie	rileva solo quella indicata in Unico (<u>terreni</u> e <u>partecipazioni</u>)	Forum del 26/2/98
Eredi/donatori e beni non rivalutati dal decuius	se acquisiscono il bene dopo il 1/01/2010 non sono ammessi alla rivalutazione, sempreché il decuius a tale data non abbia già conferito incarico al perito (<u>terreni</u> e <u>partecipazioni</u>)	CM 81/02
Eredi/donatori e beni rivalutati dal decuius	in dich. di successione/donazione indicano il valore rivalutato; pertanto subentrano sempre nel valore rivalutato (<u>terreni</u> e <u>partecipazioni</u>)	
Donatori di partecipazioni	entro 5 anni subentrano nella eventuale qualificazione della partecipazione del donante	
Costo della perizia	in generale "costo accessorio" (<u>terreni</u> e <u>partecipazioni</u>) per le <u>partecipazioni</u> : è deducibile dalla società se questa è la committente	
ICI aree edificabili	il valore imponibile (quello "venale") diviene il valore peritato	

