





Come già comunicato, la Legge di Stabilità 2016 – L. 208/2015 – all'articolo 1, commi 887-888 prevede la riapertura, *per la tredicesima volta*, dei termini per rideterminare il valore:

- dei terreni a destinazione agricola ed edificatoria;
- delle partecipazioni in società non quotate.

Si deve tener conto di quanto stabilito dall'articolo 7, D.L. 70/2011 che concede la possibilità di compensare l'imposta sostitutiva assoluta con le precedenti rivalutazioni.

### Novità

Rispetto alla precedente rivalutazione recata dalla L. 190/2014 viene prevista un'aliquota unica dell'**8%** per la misura dell'imposta sostitutiva relative sia per la rideterminazione del valore delle partecipazioni che per quella dei terreni

### Esempio

Un soggetto che possiede un terreno o una partecipazione potrebbe avere convenienza a utilizzare l'opportunità offerta dalla Legge di Stabilità, nell'intento di conseguire un legittimo risparmio fiscale in vista della cessione di una di tali attività.

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.

Ad esempio, se un soggetto possiede un'area edificabile acquistata alcuni anni fa, in caso di cessione il reddito imponibile sarebbe dato dalla differenza - plusvalenza - tra corrispettivo percepito e costo di acquisto rivalutato con i coefficienti Istat, e verrebbe assoggettato a tassazione separata. In alternativa, è possibile corrispondere un'imposta con l'aliquota del 8% sul valore complessivo del terreno il che, salvo calcoli di convenienza più accurati, dovrebbe generare un'imposta inferiore a quella che si libera nel primo caso. In tal modo, in buona sostanza, si azzerà la plusvalenza perché, a rivalutazione effettuata, al corrispettivo si oppone il nuovo costo fiscalmente riconosciuto, dato appunto dal valore rivalutato.

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 giurata di stima entro il 30 giugno 2016**, che è anche la data per versare l'imposta sostitutiva dovuta, ovvero la prima rata.

Le date che interessano la nuova rivalutazione sono le seguenti:

Possesso	Redazione perizia giurata		
01.01.2016	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018
	Versamento imposta (1° rata)	Versamento 2° rata	Versamento 3° rata

**Si ricorda che sulla seconda e terza rata sono dovuti interessi nella misura del 3% annuo.**

L'imposta sostitutiva deve essere applicata sul valore complessivo del bene come definito dalla perizia alla data del **01 gennaio 2016, e con un'aliquota dell'8%** che si presenta unica:

- per i terreni agricoli e le aree edificabili;
- per le partecipazioni qualificate;
- per le partecipazioni non qualificate.

Il momento di redazione della perizia, comunque da asseverare entro e non oltre il 30 giugno 2016, può essere diverso a seconda che si tratti di terreni o partecipazioni:

- 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, posto che il valore che emerge dalla perizia è quello minimo previsto ai fini dell'imposta di registro, e quindi se ne deve tenere conto ai fini della tassazione dell'atto, l'Agenzia delle Entrate aveva da sempre affermato che la perizia doveva essere necessariamente predisposta prima della cessione del terreno. Aderendo a successive pronunce giurisprudenziali (si veda per tutte la sentenza della Cassazione n.30729/2011), l'Agenzia delle entrate con la risoluzione 53/E/2015 ha parzialmente modificato il proprio orientamento ammettendo che l'asseverazione della perizia possa



avvenire posteriormente alla cessione, ma a condizione che la stessa venga comunque redatta prima del rogito al fine di disporre del valore da indicare nello stesso.

Sempre con riferimento ai terreni, inoltre, al fine di evitare che si applichi la citata presunzione secondo cui l'originario valore periziato costituisce il "valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali", l'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione n. 111/2010, ribadita nella successiva risoluzione 53/E/2015, ha ritenuto possibile effettuare una nuova perizia al ribasso, sostitutiva della precedente, al fine di utilizzare il nuovo e più ridotto valore normale minimo di riferimento.

Il costo della perizia va ad aumentare il valore del bene come rideterminato alla data di riferimento, e diviene, per tale via, di fatto deducibile.

Tuttavia, per le partecipazioni, se la sua redazione è commissionata dalla stessa società, è prevista la deduzione da parte di questa in cinque quote costanti a partire dall'esercizio in cui il costo è stato sostenuto.

### Scomputo di quanto pagato nella precedente rivalutazione

In occasione della riapertura dei termini intervenuta con l'articolo 7, D.L. 70/2011, il Legislatore ha introdotto, al fine di risolvere il vasto contenzioso che si era andato a creare, una norma regolatrice dei rapporti con eventuali precedenti rivalutazioni.

Infatti, visto il susseguirsi dei provvedimenti di riapertura della rivalutazione, è frequente che un soggetto abbia operato una prima rivalutazione, e si trovi poi nella condizione di rivalutare nuovamente, poiché in questo intervallo di tempo, non essendo intervenuta la vendita, il valore del terreno o della partecipazione si è modificato.

L'articolo 7, D.L. 70/2011 modifica la precedente impostazione prevedendo la possibilità di imputare alla seconda rivalutazione l'imposta già versata per quella precedente.

Pur in assenza di uno specifico richiamo al citato articolo 7, assente peraltro anche nella disciplina recata dalle tre precedenti leggi di rivalutazione (Leggi di Stabilità 2013, 2014 e 2015), si ritiene che tale norma – in quanto a regime – sia applicabile anche alla nuova riapertura dei termini.

Di fatto, se ciò fosse possibile si avrebbe la seguente situazione:

Prima rivalutazione (ante L. 190/2014)	➔	valore 50.000,00 euro – imposta dovuta 4% = 2.000,00 euro
Seconda rivalutazione	➔	valore 80.000,00 euro – imposta dovuta 8% = 6.400,00 euro

Sarà quindi possibile imputare il primo versamento di 2.000,00 euro alla seconda rivalutazione, così corrispondendo a conguaglio solamente 4.400,00 euro.

In caso di rideterminazione di un secondo valore inferiore al primo, e quindi di imposta dovuta inferiore alla prima, si esclude la possibilità di conseguire il rimborso dell'eccedenza.

Lo Studio rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento si dovesse rendere necessario.

**Studio Mantovani & Associati s.s.**

Dr. Sergio Mantova

Le circolari sono disponibili anche sul sito [www.mantovanieassociati.it](http://www.mantovanieassociati.it)