nn. 1/2023 – 2/2023 del 09 gennaio 2023

Legge di Bilancio 2023
Rivalutazione di terreni e partecipazioni, le novità
Imposta sostitutiva del 16% entro il 15 novembre 2023

La legge di Bilancio 2023 prevede la riapertura dei termini per la rideterminazione del valore delle quote e dei terreni. L'agevolazione è ben nota ma questa volta ci sono delle novità. La prima riguarda la misura dell'imposta sostitutiva che sale al 16%; cambiata anche la data entro cui redigere la perizia e versare l'imposta sostitutiva che è fissata al 15 novembre. Una novità anche nell'ambito di applicazione: la rideterminazione è estesa alle quote e ai diritti negoziati nei mercati regolamentati.

Quadro introduttivo

La rideterminazione del valore dei terreni e delle partecipazioni è una agevolazione che consente di assumere, in luogo del costo o valore iniziale del bene oggetto della rivalutazione, quello indicato nella perizia di stima con la conseguenza di far emergere, in caso di cessione, una plusvalenza minore o addirittura di azzerarla.

L'agevolazione era stata prevista per la prima volta, con riferimento ai beni posseduti al 1° gennaio 2002, dalla Legge 448/2001: successivamente, l'agevolazione è stata riproposta con costanza, ogni anno.

Anzi, talvolta (come nel 2020, ad esempio), i termini per accedere alla rivalutazione sono stati riaperti due volte nello stesso anno.

La legge di Bilancio 2023 prevede la possibilità di beneficiare dell'agevolazione anche con riferimento ai beni **posseduti al 1° gennaio 2023**; rispetto alle precedenti versioni dell'agevolazione, la legge di Bilancio 2023, nella sua prima versione, ricalcava sostanzialmente la versione della norma prevista con riferimento ai beni **posseduti al 1° gennaio 2022** (perizia e versamento entro il 30 giugno 2023 e aliquota dell'imposta sostitutiva del 14%) ma con una novità: la possibilità di rideterminare il costo anche di quote e diritti negoziati nei mercati regolamentati o nei sistemi multilaterali di negoziazione. Due emendamenti approvati in Commissione Bilancio alla Camera hanno però riscritto le norme apportando due modifiche significative. Di seguito si analizzano.

L'ambito di applicazione

Possono beneficiare della rivalutazione esclusivamente le seguenti tre categorie di soggetti:

- le persone fisiche;
- le società semplici ed altre a questa equiparate;
- gli enti non commerciali.

Restano, invece, esclusi i titolari di reddito di impresa.

I beni che possono essere rivalutati sono i terreni agricoli, i terreni edificabili e le partecipazioni in società non quotate, sia qualificate, sia non qualificate, che rappresentano cioè una **percentuale superiore al 20% dei diritti di voto** esercitabili in assemblea ordinaria ovvero al 25% del capitale, sia non qualificate.

La legge di Bilancio 2023, con il comma 107, estende la rivalutazione anche ai titoli, quote o diritti negoziati nei mercati regolamentati o nei sistemi multilaterali di negoziazione; per questi beni, come si dirà più avanti, la rideterminazione si effettua non sul valore di perizia ma tenendo conto della media aritmetica dei prezzi rilevati nel mese di dicembre 2022.

Per poter accedere alla rivalutazione i beni devono essere posseduti alla data del 1° gennaio 2023.

La redazione della perizia di stima

La rideterminazione del valore delle partecipazioni e dei terreni richiede, anzitutto, la redazione della perizia giurata di stima redatta da un professionista abilitato. In particolare, per la redazione di perizie di stima delle partecipazioni societarie, sono professionisti abilitati gli iscritti all'albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili e gli iscritti nell'elenco dei revisori legali dei conti; per la redazione di perizie di stima dei terreni, sono professionisti abilitati gli iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili.

La **perizia** di **stima** è necessaria al fine di stabilire il valore effettivo del terreno.

Si ricorda che la perizia si può asseverare anche dopo la vendita; tale interpretazione è stata sostenuta dalla Corte di Cassazione con alcune pronunce e dall'agenzia delle Entrate, con la Rm 53/E/2015. Sebbene non asseverata e giurata, la perizia va comunque redatta prima del rogito, stante l'obbligo di indicare nel rogito il valore periziato.

Il termine per la redazione della perizia è il **15 novembre 2023**. Anche in questo caso la norma ha subito una modifica: il testo originario prevedeva il 30 giugno 2023 quale termine per i due adempimenti. In sede di approvazione della manovra alla Camera è stato previsto il differimento del termine. Si osserva che il termine del 15 novembre è lo stesso previsto sia per la rivalutazione del 2022 che per quella del 2021; per queste due, tuttavia, il termine erano stato previsto in giugno e poi differito da successivi provvedimenti normativi (rispettivamente, comma 4-bis, articolo 14, Dl 73/2021 e articolo 29, Dl 17/2022).

Il versamento dell'imposta sostitutiva

Oltre alla redazione della perizia, serve versare l'imposta sostitutiva del 16%. Inizialmente, la misura dell'imposta sostitutiva era stata fissata al 14%, come per lo scorso anno, ma in sede di approvazione del testo di legge alla Camera la misura è stata innalzata al 16%. L'imposta sostitutiva va applicata sull'intero valore di perizia e non solo sul maggior valore riconosciuto sul bene e va versata utilizzando il modello F24, indicando 2023 come anno di riferimento e i **codici tributo 8055** per le **partecipazioni** e **8056** per i **terreni**. Il versamento può avvenire in una soluzione o in tre rate annuali di pari importo, maggiorate degli interessi al tasso del 3% annuo.

Qualora il contribuente che intende avvalersi della rivalutazione lo abbia già fatto in passato, è possibile scomputare l'imposta sostitutiva eventualmente già versata in occasione di precedenti procedure di rideterminazione effettuate con riferimento ai medesimi beni. Sul punto, si precisa che il recupero è possibile solo se i beni oggetto della nuova rivalutazione sono riconducibili a quelli della precedente (in tale senso, si veda la risposta ad interpello n. 259/2019). In alternativa allo scomputo di quanto già versato, è possibile chiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva pagata in passato, ai sensi dell'articolo 38 del Dpr 29 settembre 1973.

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.

Anche per il versamento dell'imposta sostitutiva il termine è il **15 novembre 2023**. Nel caso si opti per il pagamento rateale, entro il 15 novembre prossimo andrà versata la prima rata. Con riferimento a quote o i diritti negoziati nei mercati regolamentati o nei sistemi multilaterali di negoziazione, posseduti alla data del 1° gennaio 2023, la legge di Bilancio 2023 prevede la possibilità di assumere, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore normale determinato ai sensi dell'articolo 9 comma 4 lettera a) del Tuir, con riferimento al mese di dicembre 2022, a condizione che il predetto valore sia assoggettato ad una imposta sostitutiva delle imposte sui redditi.

La norma del Tuir richiamata dispone che il valore normale delle azioni, obbligazioni e altri titoli negoziati in mercati regolamentati italiani o esteri, è determinato in base alla media aritmetica dei prezzi rilevati nell'ultimo mese.

Il versamento dell'intero importo dell'imposta sostitutiva o il pagamento della prima rata determinano il **perfezionamento** della **procedura** di **rivalutazione**. Si ricorda che una volta esercitata l'opzione il contribuente non può più ottenere il rimborso delle somme corrisposte, sia che abbia scelto di avvalersi del pagamento rateale sia che abbia pagato in un'unica soluzione (si veda, a tal fine, le sentenze della Cassazione n. 24057/2014 e n. 24953/2015). L'eventuale ritardo o omissione delle rate successiva non determina la decadenza dalla rivalutazione, ma ci si può avvalere del ravvedimento operoso. In caso di omissione, l'importo non versato è iscritto a ruolo. Secondo la Corte di Cassazione, è possibile chiedere il rimborso dell'imposta versata solo in caso di errore manifesto (ad esempio, nel caso di vizio di volontà (si segnala, tra le altre, la sentenza della Corte di Cassazione n. 41953/2021).

L'**affrancamento** di **valore** di una partecipazione è possibile anche nel caso in cui sia stata acquisita in regime di comunione dei beni da un coniuge; in questo caso, trova applicazione l'articolo 177 del Codice civile, il quale prevede che se vige il regime di comunione tra i coniugi, l'acquisto di un bene, anche se effettuato da uno solo dei coniugi, entra nella comunione e, a norma dell'articolo 4, comma 1, del Tuir, i redditi di questi beni sono imputati a ciascun coniuge per metà del loro ammontare netto. Pertanto, nel caso in cui si intenda rideterminare l'intera quota di partecipazione, entrambi i coniugi devono procedere con il versamento dell'imposta sostitutiva per la quota a ciascuno imputabile. Allo stesso modo, a ciascuno coniuge verrà imputato il 50% del capital gain in caso di cessione non preceduta da perizia o a valore superiore a quello asseverato.

L'indicazione in dichiarazione

Le rivalutazioni devono essere indicate nel modello di dichiarazione dei redditi relativo all'anno in cui la rivalutazione è eseguita. Pertanto, le rivalutazioni eseguite entro il prossimo 15 novembre 2023, con riferimento ai beni posseduti al 1° gennaio 2023 troveranno posto nel modello Redditi per il periodo d'imposta 2023 che verrà presentato nel 2024. La **rivalutazione** del **valore** dei **terreni** va dichiarata nel quadro RM, indicando:

- il valore rivalutato risultante della perizia giurata di stima;
- l'imposta sostitutiva dovuta;
- l'imposta eventualmente già versata in occasione di precedenti procedure di rideterminazione effettuate con riferimento ai medesimi beni che può essere scomputata dall'imposta sostitutiva dovuta relativa alla nuova rideterminazione;
- l'imposta residua da versare;
- l'eventuale scelta della rateizzazione;
- l'indicazione che l'imposta dovuta è parte di un versamento cumulativo.

Con riferimento, invece, alla rideterminazione del valore delle partecipazioni, i dati devono essere riepilogati nel **quadro RT** del modello di dichiarazione dei redditi. In particolare, andranno indicati:

- il valore rivalutato risultante dalla perizia giurata di stima;
- l'aliquota applicata;
- l'imposta sostitutiva dovuta;
- l'imposta eventualmente già versata in occasione di precedenti procedure di rideterminazione effettuate con riferimento ai medesimi beni che può essere scomputata dall'imposta sostitutiva dovuta relativa alla nuova rideterminazione;
- l'imposta da versare (qualora il risultato sia negativo il campo non va compilato);
- l'eventuale indicazione che l'importo dell'imposta sostitutiva da versare è stato rateizzato;
- l'indicazione che l'importo dell'imposta sostitutiva da versare è parte di un versamento cumulativo.

La rivalutazione al ribasso

Se un terreno, a seguito di rivalutazione, perde valore, è possibile operare una nuova rivalutazione al ribasso. L'agenzia delle Entrate, con la Cm 1/E/2021, ha precisato che nel caso in cui il terreno sia stato oggetto di perizia asseverata con lo scopo di attuare la rideterminazione del valore, tale valore non determina alcun vincolo nella successiva vendita; pertanto, deve escludersi la possibilità da parte dell'Amministrazione finanziaria di accertare una **plusvalenza** basandosi sul costo storico di acquisto del bene.

In passato, infatti, l'agenzia delle Entrate, a fronte della cessione del bene ad un valore inferiore a quello di perizia, ipotizzava una sorta di «rinuncia» al valore asseverato, determinando la plusvalenza come differenza tra il corrispettivo percepito e il costo storico. La questione è stata risolta con le sentenze delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (n. 2321 e n. 2322 del 31 gennaio 2020), che hanno affermato che, se **l'affrancamento** è stato validamente operato, risulta impossibile risalire al precedente **valore** di «**carico**» del bene anche se il (maggior) valore periziato non è riportato in atto o è indicato un valore commerciale inferiore.

La convenienza

L'innalzamento dell'imposta sostitutiva al 16% richiede una attenta analisi sulla convenienza di questa agevolazione. Come anticipato in premessa, la rivalutazione consente di assumere quale valore del bene quello che risulta dalla perizia e non quello storico; ciò ha come conseguenza quella di ridurre o azzerare la plusvalenza in caso di cessione del bene. In alcuni casi, tuttavia, potrebbe risultare più conveniente assolvere

l'ordinaria tassazione sulla plusvalenza che emerge in sede di cessione anziché pagare l'imposta sostitutiva del 16%.

Per poter verificare la convenienza dell'operazione di rideterminazione è necessario confrontare l'ammontare d'imposta sostitutiva da versare per la rideterminazione (che, si ricorda, si ottiene applicando la misura dell'imposta sostitutiva sul totale rivalutato e non sul maggior valore) e l'ammontare dovuto in caso di tassazione ordinaria che si avrebbe sulla plusvalenza.

Con riferimento alle partecipazioni, la **tassazione** del **16%** d'imposta sostitutiva va confrontata con la percentuale del 26% da applicare sulla plusvalenza.

Per la rivalutazione dei terreni agricoli, la convenienza tiene conto del momento di acquisto dello stesso. La cessione di terreni agricoli genera, infatti, plusvalenza da assoggettare a tassazione solo se sono posseduti da meno di cinque anni; qualora, invece, siano posseduti da più di cinque anni, anche se dalla cessione dovesse emergere una plusvalenza (data dalla differenza positiva tra il corrispettivo di vendita e il costo di acquisto), questa non sconterebbe alcuna tassazione. Nel caso di beni ricevuti per donazione o successione, la verifica del quinquennio si effettua con riferimento alla data in cui il de cuius o il donante ha acquisito la proprietà del bene. È evidente che se il terreno è posseduto da più di cinque anni non c'è alcuna convenienza a rivalutare poiché, in ogni caso, non sarebbe dovuta alcuna imposta sulla plusvalenza.

Diverso il caso dei terreni edificabili per i quali l'eventuale **plusvalenza** che deriva dalla **cessione** va sempre **assoggettata** a **tassazione**.

La plusvalenza, per questa fattispecie, può essere assoggettata ad Irpef con la tassazione separata e, quindi, ad un carico fiscale che dipende da quello medio del contribuente nel biennio anteriore alla cessione.

In casi di redditività modesta, la tassazione potrebbe fermarsi al 23% sulla plusvalenza; quindi, il 14% sul valore rivalutato potrebbe essere superiore alla tassazione in dichiarazione. Si ricorda che nel caso di scelta per la tassazione ordinaria prevista dal Tuir, sono deducibili nel calcolo della plusvalenza, anche gli oneri accessori sostenuti sull'acquisto delle aree edificabili.