

IMPOSTE SUL REDDITO

Nuovamente rivalutabili le partecipazioni e i terreni

di **Luca Caramaschi**

Con la legge di Stabilità 2017 viene prevista la **riapertura**, per la quattordicesima 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 al di fuori dell'attività di impresa, società semplici, società ed enti ad esse equiparate di cui all'[articolo 5 del Tuir](#), enti non commerciali per i beni che non rientrano nell'esercizio di impresa commerciale e soggetti non residenti senza stabile organizzazione in Italia. 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 ridotto rispetto a quello che si avrebbe vendendo il terreno o la **partecipazione** non rivalutati.

Anche in questa riapertura della **rivalutazione** viene confermata l'unica misura dell'8% con riferimento all'**aliquota** dell'imposta sostitutiva prevista sia per i terreni che per le partecipazioni, qualificate e non (è doveroso ricordare che in passato il costo della rivalutazione per le partecipazioni era differenziato e ben più vantaggioso in quanto era prevista una aliquota del 2% per le **partecipazioni** non qualificate e del 4% per le partecipazioni qualificate).

Alla luce del continuo susseguirsi dei provvedimenti di riapertura della rivalutazione, è frequente il caso di soggetti che abbiano operato una prima rivalutazione, e si trovino 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.

In proposito l'[articolo 7, comma 2, del D.L. 70/2011](#) ha introdotto, al fine di risolvere il vasto **contenzioso** che si era venuto a creare in passato, una norma che andasse a regolare i rapporti con le eventuali precedenti **rivalutazioni**.

L'Amministrazione finanziaria aveva in passato sempre posto queste regole:

- con la successiva rivalutazione si libera una nuova imposta che deve essere versata in via autonoma;
- quella versata in precedenza non può essere compensata ma può essere chiesta a **rimborso**, eventualmente **sospendendo** il versamento della rata in corso.

In considerazione di tale impostazione si era andato a determinare un corposo contenzioso in merito alle tempistiche per la richiesta a rimborso. Il soggetto che ha, quindi, già rivalutato e intende usufruire della rivalutazione al 1° gennaio 2017 potrà alternativamente:

- **scomputare** dall'imposta dovuta per la nuova rivalutazione quanto versato per la precedente;
- versare l'imposta dovuta sulla nuova rivalutazione e chiedere a rimborso quanto versato per la precedente.

Pur in assenza di uno specifico richiamo al citato [articolo 7, comma 2, del D.L. 70/2011](#), assente peraltro anche nella disciplina recata dalle quattro precedenti leggi di rivalutazione (leggi di Stabilità 2013, 2014, 2015 e 2016), si ritiene che tale norma – in quanto a regime – sia da ritenersi applicabile anche alla **nuova riapertura** dei termini. Tale opportunità ricordiamo vale sia per la **rideterminazione** del valore dei terreni che delle partecipazioni.

Vediamo quindi con un esempio di rappresentare la situazione sopra descritta.

Esempio

*Il sig. Carlo Freddi ha rivalutato un **terreno edificabile** di sua proprietà alla data del 1° gennaio 2015 al valore di € 50.000, scegliendo il versamento rateale dell'imposta sostitutiva (l'aliquota nel 2015 era per i terreni già dell'8%, pertanto l'imposta complessiva è pari a € 4.000). In data 30 giugno 2015 ha versato la prima rata di € 1.333,33 e in data 30 giugno 2016 ha versato la seconda rata di € 1.373,33. In data 30 giugno 2017 dovrebbe versare la terza rata di € 1.413,33. Decorsi due anni il valore del terreno è aumentato a € 70.000 e in prospettiva di una futura vendita il sig. Carlo Freddi intende usufruire della nuova **rivalutazione** introdotta dalla legge di Stabilità 2017.*

Pertanto:

- *imposta sostitutiva della rivalutazione 2017 pari a € 5.600;*
- *imposta sostitutiva già versata pari a € 2.666,66 (non vanno conteggiati gli interessi);*
- *imposta sostitutiva dovuta sulla rivalutazione 2017 pari a € 2.933,34.*

Sarà quindi possibile non versare la terza rata della prima rivalutazione (pari a 1.413,33) e scomputare i primi due versamenti pari a € 2.666,66 sull'ammontare dovuto della nuova rivalutazione (quest'ultimo pagabile in unica soluzione o tre rate annuali, con le stesse regole).

In conclusione si ricorda che in tema di **rivalutazione** delle aree e delle partecipazioni detenute da soggetti non imprenditori si è pronunciata nel corso del 2016 la **Corte di Cassazione** (con la [sentenza n. 13406/2016](#)) per affermare il principio secondo cui tale operazione non ammette ripensamenti. In particolare i giudici di legittimità hanno ritenuto che in presenza di pagamento dell'imposta **sostitutiva** (in caso di pagamento rateale, della prima rata) non sia possibile accedere ad alcuna forma di **rimborso** della somma precedentemente versata qualora si determini una situazione per la quale non si rende più

possibile “godere” dell'affrancamento (ad esempio perché i prezzi si sono nel frattempo ridotti o, come nel caso della sentenza citata, perché nel frattempo è intervenuto un trasferimento per **successione** del bene in precedenza rivalutato).

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

