

**Circolare n. 3 del 19 marzo 2010**

***Finanziaria 2010/1  
Rivalutazione terreni e partecipazioni***

**Premessa**

L'art. 2, comma 229 della legge n. 191 del 23 dicembre 2009 (di seguito "Finanziaria 2010") ha modificato l'art. 2, comma 2, del D.L. n. 282 del 2002 riaprendo i termini per la rideterminazione del valore d'acquisto di partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati e terreni, sia edificabili che a destinazione agricola, posseduti alla data del 1° gennaio 2010.

Con la presente circolare si illustrano i temi di cui all'indice, anche alla luce dei chiarimenti forniti da Telefisco 2010 (di seguito "Telefisco").

**Indice**

1. Legge applicativa
2. Ambito Soggettivo
3. Ambito oggettivo
  - 3.1 Rivalutazione delle partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati
  - 3.2 Rivalutazione dei terreni edificabili e con destinazione agricola
4. Perizia di stima
5. Imposta sostitutiva dovuta
6. Effetti della rivalutazione
7. Rivalutazioni precedenti e loro rimborso

**1. Legge applicativa**

L'art. 2, commi 229, della Finanziaria 2010 disciplina unicamente la riapertura dei termini per la rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni introdotta dalla legge n. 488/2001 (articoli 5 e 7 della Finanziaria 2002), cui ovviamente occorre fare riferimento per la relativa regolamentazione.

La norma istitutiva prevede la facoltà di procedere alla rivalutazione ai fini fiscali dei valori di acquisto delle partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati e dei terreni, sia edificabili che a destinazione agricola, posseduti al 1° gennaio 2010

La condizione richiesta affinché "l'affrancamento" abbia efficacia è:

- 1) il possesso alla data del 1° gennaio 2010, a titolo di proprietà o di altro diritto reale (usufrutto o nuda proprietà), dei terreni o delle partecipazioni da rivalutare;
- 2) la redazione da parte di un professionista abilitato di una perizia giurata di stima attestante il nuovo valore del bene ed il pagamento di un'imposta sostitutiva entro il termine del 31 ottobre 2010.

In nessun caso possono formare oggetto di rivalutazione le partecipazioni ed i terreni ricevuti per successione o per donazione effettuata successivamente alla data del 1° gennaio 2010 (in tal caso a tale data non si avrebbe il possesso dei beni da parte degli eredi e dei donatari) mentre, possono essere oggetto di rivalutazione le partecipazioni ed i terreni posseduti per il tramite di società fiduciarie.

La rivalutazione dei terreni o delle partecipazioni dà la possibilità ai soggetti che possono usufruire di tale “beneficio” di attribuire al terreno e/o alla partecipazione stessa un valore diverso, più rispondente a quello reale, in luogo del valore d’acquisto.

Il valore rideterminato inciderà sulla determinazione delle plusvalenze e delle minusvalenze inerenti le partecipazioni qualificate e non qualificate ed i terreni, nel caso di una loro successiva cessione.

## **2. Ambito Soggettivo**

La possibilità di rideterminare il valore fiscale dei terreni e delle partecipazioni è riservata esclusivamente ai soggetti in grado di porre in essere operazioni suscettibili di generare redditi diversi, ai sensi dell’art. 67 del TUIR, ovvero:

- a) le **persone fisiche residenti** relativamente a terreni e partecipazioni non rientranti nell’esercizio di attività d’impresa;
- b) le **società semplici** e società e associazioni ad esse equiparate ai sensi dell’art. 5 TUIR;
- c) i **soggetti non residenti**, per i terreni ubicati in Italia e per le partecipazioni in società residenti in Italia, che non siano riferibili a stabili organizzazioni in Italia.

## **3. Ambito oggettivo**

### **3.1 Rivalutazione delle partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati**

Ai sensi dell’art. 5 della Finanziaria 2002, possono costituire oggetto di rivalutazione:

- × le partecipazioni rappresentate da titoli azionari, purché non quotati in mercati regolamentati in Italia ed esteri;
- × le quote di partecipazione al capitale sociale o al patrimonio di società a responsabilità limitata o di società di persone;
- × i diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite le stesse partecipazioni (diritti di opzione, warrant, obbligazioni convertibili in azioni, ecc).

Ai fini della determinazione delle plusvalenze e delle minusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni qualificate e non qualificate - di cui all’art. 67, comma 1, lettere c) e *c-bis*) del TUIR - per i titoli, le quote ed i diritti non negoziati nei mercati regolamentati, posseduti alla data del 1° gennaio 2010, può essere assunto - in luogo del costo o del valore di acquisto - il valore a tale data della frazione di patrimonio netto della società, associazione o ente, determinato sulla base di una perizia giurata di stima.

La rivalutazione può avvenire anche in misura parziale, quindi può interessare anche solo parte delle partecipazioni detenute.

### Donazione

Nell'ambito di Telefisco è stata affrontata la problematica relativa alla sussistenza del requisito di partecipazione qualificata (necessario per poter definire l'aliquota dell'imposta sostitutiva) anche in seguito al trasferimento mediante donazione della partecipazione a più donatari.

Il donatario di una partecipazione non qualificata, di regola, per la rivalutazione è tenuto al versamento dell'imposta sostitutiva del 2%. Tuttavia, se il donante possedeva una partecipazione qualificata ed il donatario "non qualificato" effettua la cessione della partecipazione, entro cinque anni dalla donazione, – in virtù della norma antielusiva di cui all'art. 16, comma 1, legge 383/2001 – questi deve determinare il capital gain come se fosse titolare di una partecipazione qualificata.

Ne consegue che, in tale ipotesi, per effettuare la rivalutazione, deve essere versata l'imposta sostitutiva nella misura del 4%, anche se il donatario è titolare di una partecipazione non qualificata.

### Quote di società di fatto

Nella riunione di Telefisco è stato chiesto se sono rivalutabili le quote di società di fatto tra eredi.

La risposta è stata positiva in quanto, per la Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 47/E del 18 giugno 2008, la società di fatto che si instaura tra eredi del titolare defunto di un'impresa è configurabile quale società di persone (art. 5, comma 3, lett. b<sup>1</sup>).

Al fine di chiarire meglio i vantaggi fiscali che si possono ottenere in seguito alla rivalutazione di una partecipazione si illustra il seguente esempio.

#### *Esempio:*

Il Socio Beta detiene una partecipazione (qualificata) pari al 50% del capitale sociale della società "Y S.r.l."

- Il valore nominale della partecipazione è pari ad Euro 50.000,00;
- Il 100% di "Y S.r.l." viene stimato pari ad Euro 500.000,00;
- Il socio Beta ha intenzione di cedere le proprie partecipazioni a terzi;
- Prezzo di cessione sarà pari ad Euro 250.000,00

Riprendiamo di seguito il calcolo di convenienza economica nelle due ipotesi di: 1) assenza di rivalutazione 2) rivalutazione.

#### 1. Assenza di rivalutazione:

##### capital gain

prezzo vendita quota Y – valore di carico fiscale quota Y

€250.000,00 – €50.000,00 = €200.000,00

imponibile fiscale = €200.000 x 49,72% = €99.440,00

---

<sup>1</sup> Le società di fatto sono equiparate alle società in nome collettivo o alle società semplici secondo che abbiano o non abbiano per oggetto l'esercizio di attività commerciali.

**tassazione in capo al socio = €35.929,20**

2. Con rivalutazione:

imposta sostitutiva = €250.000 \* 4% = €10.000,00

costo perizia (stimato) = €3.000

capital gain = €250.000 - €250.000 = zero

costo totale = €10.000,00 + €3.000,00 = €13.000,00

**3.2 Rivalutazione dei terreni edificabili e con destinazione agricola**

Ai sensi dell'art. 7 della Finanziaria 2002 possono formare oggetto di rivalutazione anche i terreni a destinazione agricola ed edificabili posseduti alla data del 1° gennaio 2010.

Così come previsto con riferimento alla rideterminazione del costo d'acquisto delle partecipazioni, anche per quel che concerne i terreni agricoli e quelli con destinazione edificatoria è necessaria la redazione di una perizia giurata di stima.

È appena il caso di citare, al fine di effettuare un calcolo di convenienza, che:

- × un terreno agricolo è suscettibile di generare plusvalenze imponibili soltanto se venduto entro 5 anni dall'acquisto;
- × un terreno edificabile o suscettibile di utilizzazione edificatoria è sempre suscettibile di generare plusvalenze tassabili.

Pertanto, la rivalutazione di un terreno agricolo risulta conveniente soltanto nel caso in cui il terreno sia destinato ad essere rivenduto entro cinque anni dall'acquisto, mentre, per i terreni edificabili è sempre conveniente affrancare il maggior valore.

Nel caso di un terreno avente la doppia destinazione – è il caso di un terreno in parte agricolo ed in parte edificabile – è possibile rivalutare anche solo la parte edificabile, senza dover necessariamente procedere al frazionamento delle particelle catastali.

La rideterminazione del valore d'acquisto di terreni edificabili e con destinazione agricola costituisce il valore minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale dovute in sede di registrazione dell'atto di trasferimento<sup>2</sup>, appunto per tale motivazione è previsto che, al contrario di quanto previsto per le partecipazioni societarie, la perizia deve essere redatta antecedentemente alla cessione del bene stesso.

Terreno in comunione

La circolare Ministeriale n. 81 del 6 novembre 2002 ha inoltre chiarito che le aree possedute in regime di comunione pro-indiviso, possono essere anche oggetto di rivalutazione parziale,

---

<sup>2</sup> Circolare Ministeriale 15/E del 1 febbraio 2002.

qualora alcuni dei comproprietari intendano avvalersi della facoltà di rideterminare il costo storico di acquisto dei terreni.

Tale facoltà è possibile in quanto la comunione attribuisce a ciascun comproprietario una quota ideale del diritto di proprietà e nel caso di comunione pro-indiviso la rivalutazione parziale deve avere ad oggetto una percentuale astratta dell'immobile corrispondente alla quota di comproprietà.

Affinché possa essere determinata la quota parte di terreno oggetto della rivalutazione è necessario, mediante la perizia, determinare il valore dell'intera area alla data del 1° gennaio 2010, in modo da poter assoggettare all'imposta sostitutiva la percentuale di tale valore corrispondente alla propria quota di comproprietà.

#### Terreno ricevuto a titolo gratuito

Nel caso in cui il terreno sia stato ricevuto a titolo gratuito mediante donazione o successione ereditaria, si considera, quale valore d'acquisto da rivalutare, il valore dichiarato nelle denunce di successione o di donazione.

Ai fini fiscali gli eredi o i beneficiari della donazione assumono le quote del terreno ricevuto al medesimo valore del *de cuius* o del donante.

Qualora sia stata redatta la perizia di stima e successivamente ci sia il decesso del proprietario del terreno, il valore peritale non potrà essere più considerato in quanto gli eredi, essendo tenuti alla denuncia di successione ed al versamento delle imposte ipotecaria e catastale, assumono il valore dichiarato ai fini nella denuncia di successione quale valore ultimo da utilizzare come prezzo di acquisto in sede di determinazione della plusvalenza.

#### Usufrutto

Per i terreni sul quale esiste un diritto di usufrutto, la rivalutazione compete sia al nudo proprietario che all'usufruttuario.

Il valore dell'usufrutto e della nuda proprietà si determinano applicando i coefficienti vigenti ai fini dell'imposta di registro e sulla base dell'età dell'usufruttuario alla data del 1° gennaio 2010.

In ogni caso, il nudo proprietario non può rivalutare il valore dell'area anche per la parte corrispondente all'usufruttuario in quanto manca il requisito del possesso.

Pertanto, è data la facoltà al proprietario di rivalutare il solo valore della nuda proprietà, costituito dalla differenza tra il valore della proprietà piena e quello del diritto reale oppure il solo valore del diritto di usufrutto.

Il valore dell'usufrutto deve essere determinato dalla perizia giurata di stima e in caso di usufrutto a vita dovranno essere applicati i coefficienti indicati nel TUIR.

#### **4. Perizia di stima**

La perizia di stima deve essere redatta entro il 31 ottobre 2010, salvo il caso in cui sia venduto un terreno che prevede la redazione della perizia di stima prima della relativa vendita, deve essere giurata, e deve determinare il valore della partecipazione o del terreno alla data del 1° gennaio 2010.

Per la rivalutazione di partecipazioni la perizia di stima deve essere redatta da iscritti negli albi dei:

- dottori commercialisti;
- ragionieri e periti commerciali;
- revisori contabili.

Nel caso in cui la perizia sia predisposta per conto della stessa società o dell'ente nel quale la partecipazione è posseduta, la relativa spesa è deducibile dal reddito d'impresa in quote costanti nell'esercizio in cui è stata sostenuta e nei quattro successivi. Se, al contrario, la stessa è predisposta per conto di tutti o di alcuni dei possessori dei titoli, quote o diritti alla data del 1° gennaio 2010, la relativa spesa è portata in aumento del valore di acquisto della partecipazione, in proporzione al costo effettivamente sostenuto da ciascun possessore.

Per la rivalutazione di terreni agricoli o edificabili la perizia di stima deve essere redatta da soggetti iscritti ai seguenti albi:

- degli ingegneri e degli architetti;
- dei geometri;
- dei dottori agronomi e degli agrotecnici;
- dei periti agrari e dei periti industriali edili.

Il costo sostenuto per la perizia giurata di stima – da redigersi entro il 31 ottobre 2010 - è portato in aumento del valore di acquisto del terreno edificabile o con destinazione agricola, nella misura in cui è stato effettivamente sostenuto ed è rimasto a carico.

La perizia, unitamente ai dati identificativi dell'estensore della stessa, nonché alle ricevute di versamento dell'imposta sostitutiva, devono essere conservati dal contribuente ed esibiti o trasmessi a richiesta dell'Amministrazione finanziaria.

## **5. Imposta sostitutiva dovuta**

Il valore rideterminato dalla perizia è assoggettato ad un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi nella misura del:

- **4%** per le partecipazioni che risultano qualificate<sup>3</sup>;
- **2%** per le partecipazioni che non risultano qualificate<sup>4</sup>;
- **4%** per i terreni agricoli ed edificabili.

L'imposta può essere versata in un'unica soluzione entro il 31 ottobre 2010 o al massimo in tre rate annuali di pari importo a partire dal 31 ottobre 2010. Sulle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo, da versarsi contestualmente a ciascuna rata.

---

<sup>3</sup> Si è in presenza di partecipazione qualificata quando si posseggono azioni (diverse dalle azioni di risparmio) e ogni altra partecipazione al capitale o al patrimonio della società partecipata contraddistinte da una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria superiore rispettivamente al 2% o al 20%, ovvero una partecipazione al capitale o al patrimonio superiore al 5% o al 25%, a seconda che si tratti di titoli negoziati in mercati regolamentati o di altre partecipazioni.

<sup>4</sup> Ovvero quelle partecipazioni che non superano i predetti limiti.

L'opzione per la rideterminazione del costo o valore di acquisto di terreni e partecipazioni si considera perfezionata al momento del versamento della prima rata d'imposta nel caso di pagamento rateale, oppure, dell'intera imposta nel caso di pagamento in un'unica soluzione.

Il mancato versamento, nei termini di legge, delle rate successive alla prima costituisce motivo di iscrizione a ruolo ai sensi degli artt. 10 e ss. del D. P.R. 602/1973, restando quindi valida l'opzione per la rideterminazione del valore se regolarmente effettuata.

In ogni caso, come chiarito dalla Circolare ministeriale n. 35/E del 2004 il contribuente può avvalersi dell'istituto del ravvedimento operoso per il pagamento della seconda e terza rata non pagate entro il termine di scadenza che sono:

- 1^ rata da pagare entro il 31 ottobre 2011;
- 2^ rata da pagare entro il 31 ottobre 2012.

## **6. Effetti della rivalutazione**

Per effetto della rivalutazione, le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di partecipazioni o terreni sono calcolate prendendo quale base di riferimento (costo) il valore rideterminato dalla perizia di stima, valore che sostituisce in tal caso il costo fiscale originario.

Il valore di perizia non può essere incrementato da eventuali oneri inerenti e quindi nemmeno dall'eventuale imposta di successione e donazione (l'unico costo incrementabile è il costo sostenuto dal contribuente per la redazione della perizia di stima).

La norma sulla rivalutazione di partecipazioni e terreni, disciplinata dalla Finanziaria 2002, esplica i suoi effetti unicamente nell'ambito dei *capital gain*, quindi solo ai fini della determinazione di plusvalenze da cessione che si configurano quali redditi diversi ai sensi dell'art. 67 del TUIR.

La Circolare n. 12/E del 2002 ha ribadito che il valore rideterminato non può essere utilizzato nell'ambito del *recesso tipico* in quanto, in tal caso, si avrebbe un reddito di capitale (il socio uscente ha diritto al rimborso della propria partecipazione in proporzione al patrimonio sociale) reddito tassato come distribuzione di utile.

Diverso è il caso in cui il socio cede le proprie partecipazioni agli altri soci ad un valore di cessione, configurando in tal caso un *recesso atipico*, che produrrebbe in capo al socio cedente un guadagno di capitale che può avvalersi dei vantaggi della rivalutazione.

## **7. Rivalutazioni precedenti e loro rimborso**

La Finanziaria 2010 offre la possibilità di rivalutare anche partecipazioni e terreni già affrancati precedentemente, in base alle precedenti norme sulla rivalutazione.

In tali casi, purché si effettui la rivalutazione bisogna sempre redigere una perizia giurata di stima alla data del 1° gennaio 2010, secondo la disciplina sopra evidenziata, e con riferimento all'intero valore della partecipazione o del terreno a quella data e va versata l'imposta sostitutiva integralmente sul valore così determinato, a nulla rilevando la precedente rivalutazione.

Quindi l'imposta va pagata sull'intero valore della perizia, non potendo sottrarre il valore già rivalutato.

L'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione 236/E del 2008 chiarisce che, l'imposta sostitutiva versata, in virtù di precedenti norme di rivalutazione, non può essere compensata in alcun modo, ma, può essere unicamente chiesta a rimborso ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 602/1973<sup>5</sup>.

Nel caso in cui sia stato rateizzato il pagamento dell'imposta sostitutiva, il contribuente non è tenuto a versare le rate residue che non sono ancora scadute (ciò al fine di evitare che si abbia il pagamento e la successiva richiesta di rimborso).

Si rinvia per quant'altro non trattato nel presente lavoro alla Circolare dello Studio n. 8/2008.

\*\*\*\*\*

Si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Dott. ssa Rosa Lina Di Fiore  
*rosalinadifiore@studiofiorentino.com*

Dott. Marco Fiorentino  
*marcofiorentino@studiofiorentino.com*

Dott. Maurizio Moccaldi Ruggiero  
*mauriziomoccaldi@studiofiorentino.com*

**DISCLAIMER**

*La presente circolare ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere tecnico né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza specifica.*

---

<sup>5</sup> La richiesta di rimborso può essere effettuata entro 48 mesi dalla data del versamento.