

NOTA INFORMATIVA

Rideterminazione dei valori dei terreni e delle partecipazioni: disciplina generale e ultimi chiarimenti ministeriali (C.M. n. 1/E del 15 febbraio 2013)

Indice

1. Premessa	3
2. La rideterminazione del valore dei terreni e delle partecipazioni non quotate posseduti non in regime d'impresa: disciplina comune	3
2.1 Ambito soggettivo di applicazione della rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni non quotate	4
3. La rideterminazione del valore dei terreni: disciplina particolare	6
3.1 Terreni che possono essere oggetto di rideterminazione del valore	6
3.1.1 Particelle catastali dichiarate parzialmente edificabili (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.81/2002)	7
3.1.2 Titolarità di diritti reali di godimento su terreni di altrui proprietà (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.81/2002)	8
3.1.3 Titolarità di terreni gravati da diritti reali di godimento altrui (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.81/2002)	8
3.1.4 Individuazione del valore del diritto di usufrutto e di nuda proprietà (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.27/ 2003)	8
3.1.5 Possesso di terreni in regime di comproprietà, ovvero in caso di contitolarità di diritti (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.81 del 2002)	8
3.2 Recenti chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate (C.M. n.1/E del 15 febbraio 2013)	9
3.2.1 Cessione dei terreni per un corrispettivo inferiore al valore di perizia	9
3.2.2 Possibilità di rivalutare lo iusaedificandi	9
3.3 La redazione della perizia di stima del perito e la responsabilità del perito estimatore	10
3.3.1 La responsabilità civile del perito estimatore	10
3.3.2 La responsabilità penale del perito estimatore	11
3.3.3 La responsabilità tributaria del perito estimatore	11
3.3.4 Asseverazione della perizia e conservazione della stessa	11
3.4 Il versamento dell'imposta sostitutiva sul maggior valore rideterminato del terreno	12
3.5 Esempio di determinazione del valore del terreno e compilazione del modello F24	13
3.6 La rivalutazione del valore dei terreni già oggetto di rivalutazione in precedenti occasioni	14
3.6.1 Lo scomputo dell'imposta versata in precedenti occasioni: esempi	15
3.7 Rimborso dell'imposta versata in precedenti rivalutazioni	16
3.8 Indicazione della rivalutazione all'interno del Modello Unico	16
3.8.1 Rideterminazione del valore del terreno effettuate nel 2012 da indicare in Unico 2013: esempio di compilazione	16
3.8.2 Chiarimenti ministeriali in caso di mancata indicazione in unico della rivalutazione effettuata	18
4. La rideterminazione del valore delle partecipazioni non quotate: disciplina particolare	18
4.1 Effetti della rivalutazione del costo fiscale delle partecipazioni	19
4.2 Precedenti chiarimenti ministeriali relativi alla rivalutazione delle partecipazioni	20
4.2.1 Diritto di usufrutto e di nuda proprietà	20

4.2.2 La rivalutazione delle partecipazioni ricevuta dall'erede	20
4.2.3 La rivalutazione delle partecipazioni pervenute per donazione	20
4.3 La misura dell'imposta sostitutiva dovuta per il perfezionamento della rivalutazione	21
4.4 La redazione della perizia di stima	22
4.5 La rivalutazione del valore delle partecipazioni non quotate: Esempio	25
4.6 La rivalutazione delle partecipazioni già affrancate in precedenti occasioni: scomputo e rimborso dell'imposta già versata	27
4.7 Indicazione della rivalutazione all'interno del Modello Unico	27
4.8 Riferimenti di Prassi	29

1. Premessa

La legge di stabilità 2013, in vigore dall'1.1.2013, prevede, tra le principali misure di carattere fiscale, la riapertura dei termini per la rideterminazione del costo fiscale dei terreni (edificabili o agricoli) e delle partecipazioni in società non quotate posseduti, al di fuori del regime d'impresa, alla data dell'1.1.2013, affrancando in tutto o in parte le plusvalenze conseguite, ex art. 67 co. 1 lett. a) - c-bis), del TUIR, allorché le partecipazioni o i terreni vengano ceduti a titolo oneroso. A tal fine, entro il termine del 30.6.2013 (ovvero, entro l'1.7.2013, essendo il 30 giugno domenica), occorrerà che:

- un **professionista abilitato** (es. dottore commercialista, geometra, ingegnere, ecc.) rediga e **asseveri la perizia di stima** delle partecipazioni o del terreno;
- **il contribuente** interessato **versi l'imposta sostitutiva pari al 2 o al 4%** per l'intero suo ammontare, ovvero (in caso di rateizzazione) limitatamente alla prima delle tre rate annuali di pari importo.

La facoltà di rideterminare il valore delle partecipazioni e dei terreni è **riconosciuta anche nell'ipotesi di precedente fruizione di analoghe disposizioni agevolative**, ovvero anche nel caso in cui la seconda perizia giurata di stima riporti un valore inferiore a quello risultante dalla perizia precedente.

2. La rideterminazione del valore dei terreni e delle partecipazioni non quotate posseduti non in regime d'impresa: disciplina comune

La legge di stabilità 2013, in vigore dall'1.1.2013, prevede, come anticipato, la **riapertura dei termini per la rideterminazione del costo fiscale dei terreni** (edificabili o agricoli) e **delle partecipazioni in società non quotate** che erano contemplati nel DL 282/2002, convertito in legge 27/2003.

Si propone di seguito una tabella che riepiloga i **diversi provvedimenti di rivalutazione con le relative proroghe**.

Provvedimento di rivalutazione e relative proroghe				
Provvedimento di rivalutazione	Data di detenzione dei beni e di riferimento della perizia	Scadenza di pagamento dell'imposta sostitutiva (ovvero prima rata)	Scadenza pagamento imposta sostitutiva seconda rata	Scadenza pagamento imposta sostitutiva terza rata
Artt. 5 e 7 Legge 448/2001	1° gennaio 2002	30 settembre 2002 prorogata al 30 novembre 2002 ed al 16 dicembre 2002	16 dicembre 2003	16 dicembre 2004
Art. 2 D.l. 282/2002	1° gennaio 2003	16 maggio 2003 prorogata al 16 marzo 2004	16 marzo 2005	16 marzo 2006

Art. 6-bis D.l. 24 dicembre 2003, n. 355, conv. con modif. con Legge 27 febbraio 2004, n. 47	1° luglio 2003	30 settembre 2004 prorogata al 30 giugno 2005	30 giugno 2006	30 giugno 2007
Art. 11-quaterdecies D.l. 203/2005	1° gennaio 2005	30 giugno 2006	30 giugno 2007	30 giugno 2008
Art. 1, co. 91, Legge 24 dicembre 2007, n. 244	1° gennaio 2008	30 giugno 2008	30 giugno 2009	30 giugno 2010
Art. 4, co. 9-ter, D.l. 3 giugno 2008, n. 97, conv. con modif. con Legge. 2 agosto 2008, n. 129	1° gennaio 2008	31 ottobre 2008	31 ottobre 2009	31 ottobre 2010
Finanziaria 2010	1° gennaio 2010	31 ottobre 2010	31 ottobre 2011	31 ottobre 2013
DL 70/2011	1 luglio 2011	30 giugno 2012	30 giugno 2013	30 giugno 2014
Legge di stabilità 2013	1 gennaio 2013	30 giugno 2013	30 giugno 2014	30 giugno 2015

Osserva

La norma introdotta con la legge di Stabilità 2013 si limita a riaprire i termini della precedente Legge di rivalutazione e, sebbene la stessa non richiami espressamente quanto disposto dall'art. 7, comma 2, lettera ee) del DL 70/2012 (che aveva consentito la possibilità di compensare la nuova imposta sostitutiva da versare con l'imposta sostitutiva già versata), i primi orientamenti dottrinali sono concordi nel ritenere che, esse risultano a regime e, pertanto, si applicherebbero anche alla proroga in esame.

2.1 Ambito soggettivo di applicazione della rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni non quotate.

La riapertura dei termini per la rivalutazione dei terreni e del valore delle partecipazioni consente a **persone fisiche, società semplici, enti non commerciali e soggetti non residenti** privi di stabile organizzazione in Italia, **di rivalutare il costo** o valore di acquisto **delle partecipazioni non quotate e dei terreni posseduti**, al di fuori del regime d'impresa, alla **data del 1° gennaio 2013**,

affrancando in tutto o in parte le plusvalenze conseguite, *ex art. 67 comma 1, lett. da a) a c-bis*, del TUIR, allorché le partecipazioni o i terreni vengano ceduti a titolo oneroso.

Osserva

Per i **beni posseduti da soggetti non residenti**, va ricordato che l'art. 23, D.P.R. 917/1986 prevede l'imponibilità nel nostro Paese dei redditi diversi derivanti da beni che si trovano nel territorio dello Stato, nonché delle plusvalenze da cessione di partecipazioni in società residenti, escluse quelle non qualificate in società quotate in mercati regolamentati. Ad ogni modo, per verificare l'opportunità della rivalutazione, **si dovrà verificare se**, in base alla convenzione bilaterale con il Paese di residenza del contribuente, **le plusvalenze sui beni in questione sono**, o meno, **tassabili in Italia**. Per le società estere che posseggono azioni o quote di società italiane, va ricordato che l'art. 13 dello schema Ocse di Convenzione contro le doppie imposizioni stabilisce la tassazione delle relative plusvalenze esclusivamente nel Paese di residenza del contribuente, ovvero l'imponibilità delle plusvalenze anche nello Stato in cui sono ubicati.

AMBITO SOGGETTIVO DI APPLICAZIONE

Ambito soggettivo di applicazione	Le persone fisiche, per le operazioni non rientranti nell'esercizio di attività d'impresa.
	Le società semplici e i soggetti ad esse equiparati ai sensi dell'art. 5 del TUIR.
	Gli enti non commerciali, se l'operazione da cui deriva la plusvalenza non è effettuata nell'esercizio di impresa.
	I soggetti non residenti, per le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di partecipazioni in società residenti in Italia o di terreni, non riferibili a stabili organizzazioni, salve le previsioni contenute nelle convenzioni contro le doppie imposizioni che ne escludano l'imponibilità in Italia.
	Possono essere oggetto di rivalutazione anche le partecipazioni intestate ad una società fiduciaria, a condizione che il fiduciante rientri tra i soggetti sopra indicati.

Tra i soggetti che possono avvalersi della rideterminazione dei valori di terreni e delle partecipazioni sono incluse **le società di capitali i cui beni**, per il periodo di applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 5 e 7 della Legge 28 dicembre 2001, n. 448, e successive modificazioni, **siano stati oggetto di misure cautelari e che all'esito del giudizio ne abbiano riacquisito la piena titolarità**: possibilità questa prevista, per la prima volta, dal DI 70/2011.

Osserva

Per completezza espositiva si segnala, al riguardo, **una tesi opposta di alcuni autori**, i quali ritengono che le predette società non debbano essere ammesse all'agevolazione in commento, **atteso che tale possibilità** (prevista dal DL n.70/2011) **non è stata riproposta dalla norma che ha nuovamente riaperto i termini della rivalutazione e**, pertanto, dovrebbe estinguersi nell'ambito della proroga di cui al DL 70/2011.

3. La rideterminazione del valore dei terreni: disciplina particolare

La legge di stabilità 2013 prevede, come anticipato in premessa, la riapertura dei termini per la rideterminazione del costo fiscale dei terreni detenuti, alla data dell'1.1.2013 (e non quelli acquistati o ricevuti in donazione in data successiva), da soggetti non imprenditori, ovvero da persone fisiche (non esercenti attività di impresa), da società semplici ed enti non commerciali, anche non residenti.

Osserva

La rivalutazione del valore dei terreni edificabili ha il pregio **di ridurre (o annullare) la plusvalenza imponibile** che si realizzerebbe, in capo al cedente, in caso di **cessione a titolo oneroso delle aree fabbricabili**. Parimenti, per i **terreni agricoli**, la rivalutazione in parola potrebbe essere profittevole allorché si intraveda, per detti terreni, la possibilità di una loro **trasformazione in aree edificabili**.

3.1 Terreni che possono essere oggetto di rideterminazione del valore

La rideterminazione dei valori fiscali **può essere operata sui terreni**, posseduti a titolo di proprietà od altro diritto reale, **alla data del 1° gennaio 2013**.

Osserva

Il **titolo giuridico** che fonda il possesso dei terreni ammessi alla rivalutazione è legato alla **proprietà** (ius in re propria), ovvero ad **altri diritti reali di godimento** (ius in re aliena), quali l'**usufrutto** (artt. 978 ss. c.c.), la **superficie** (artt. 952 ss. c.c.) e l'**enfiteusi** (artt. 957 ss. c.c.).

Terreni suscettibili di rideterminazione del loro valore

Terreni lottizzati	Terreni su cui sia rinvenibile una qualsiasi operazione considerabile, secondo criteri oggettivi, di lottizzazione di esecuzione di opere per l'edificabilità del terreno stesso, anche se effettuate al di fuori degli strumenti urbanistici: la lottizzazione di un terreno si considera effettuata dal momento in cui il Comune abbia emesso la relativa autorizzazione, non risultando, pertanto, necessario il compimento di alcun intervento sul terreno stesso (R.M. del 24 luglio 2008, n. 319/E).
Terreni agricoli	La rivalutazione risulta consigliabile nell'ipotesi in cui il terreno venga ceduto entro cinque anni dall'acquisto dello stesso (con esclusione delle acquisizioni per successione) o, se posseduti da più di cinque anni, si ritenga probabile la futura

	utilizzo edificatoria. Ad ogni modo, la cessione di terreni agricoli posseduti da più di 5 anni non è suscettibile di produrre redditi tassabili.
Terreno edificabili	L'edificabilità dei terreni deve sussistere sulla base degli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, quali il piano regolatore o, in assenza, altri strumenti urbanistici.

Un altro modo di definire l'ambito applicativo dell'agevolazione è quello di definire la **tipologia delle plusvalenze che per il suo tramite possono essere affrancate**. Rientrano in tale ambito le plusvalenze conseguite mediante la cessione a titolo oneroso di:

- **terreni già oggetto di lottizzazione** o di opere intese a renderli edificabili (art. 67 co. 1 lett. a del TUIR);
- **terreni** che, allo stesso tempo:
 - ✓ **non costituiscano area fabbricabile** a norma dell'art. 2 co. 36 del DL 223/2006, conv. L. 248/2006;
 - ✓ siano **posseduti**, al momento della cessione, da **meno di cinque anni**;
 - ✓ **non** siano **pervenuti per successione** (art. 67 co. 1 lett. b) primo periodo del TUIR);
 - ✓ **terreni costituenti aree fabbricabili** a norma dell'art. 2 co. 36 del DL 223/2006, conv. L. 248/2006 (art. 67 co. 1 lett. b) ultimo periodo del TUIR), ancorché pervenuti **per successione o ceduti oltre cinque anni** dopo il loro acquisto.

Allo stesso modo, ai sensi degli artt. 11 co. 5 della L. 20.12.91 n. 413 e 67 co. 1 lett. b) ultimo periodo del TUIR, **possono essere affrancate le plusvalenze** conseguite in occasione di:

- **esproprio**;
- **cessione volontaria** attuata nel corso di procedimenti espropriativi;
- **acquisizione coattiva** conseguente ad occupazione d'urgenza divenuta illegittima;
- di **terreni destinati**:
 - ✓ **ad opere pubbliche o ad infrastrutture urbane** all'interno delle zone omogenee di tipo A, B, C, D di cui al DM 2.4.68 n. 1444, definite dagli strumenti urbanistici;
 - ✓ ovvero ad **interventi di edilizia residenziale** pubblica ed economica e popolare di cui alla L. 18.4.62 n. 167, e successive modificazioni.

3.1.1 Particelle catastali dichiarate parzialmente edificabili (Circolare dell' Agenzia delle Entrate n.81/2002)

La rivalutazione può essere effettuata anche **limitatamente ad una porzione di particella catastale**. Qualora, infatti, una porzione di particella abbia una destinazione urbanistica diversa dal suo complemento alla particella, essa può essere rivalutata in via autonoma, purché la perizia si riferisca allo strumento urbanistico che ha impresso tale destinazione al fondo. Per contro, non è necessario procedere al frazionamento della particella. **Inoltre**, qualora una particella risulti in parte edificabile ed in parte agricola, **è possibile rivalutare la sola porzione edificabile**, richiamando in sede di perizia lo strumento urbanistico che determina tale destinazione (es. P.R.G.).

3.1.2 Titolarità di diritti reali di godimento su terreni di altrui proprietà (Circolare dell' Agenzia delle Entrate n.81/2002)

A norma dell'art. 9 co. 5 del TUIR, "ai fini delle imposte sui redditi le disposizioni relative alle cessioni a titolo oneroso valgono anche per gli atti a titolo oneroso che importano costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento e per i conferimenti in società". Ne discende che, la costituzione o la cessione a titolo oneroso di diritti reali di godimento su beni immobili soggiace alla medesima disciplina prevista per il caso in cui oggetto di cessione sia la proprietà degli immobili stessi: **configurano**, quindi, **plusvalenze imponibili** ai sensi dell'art. 67 co. 1 lett. a) e b) del TUIR, anche **la costituzione o la cessione a titolo oneroso dei diritti di usufrutto, superficie, ecc. su terreni**.

3.1.3 Titolarità di terreni gravati da diritti reali di godimento altrui (Circolare dell' Agenzia delle Entrate n.81/2002)

L'Agenzia delle Entrate (C.M. del 6.11.2002 n. 81) ha confermato, tra l'altro, che **la rivalutazione può essere effettuata anche per i terreni gravati da diritti reali di godimento di terzi**. Pertanto, per i terreni gravati da un diritto di usufrutto, sia il nudo proprietario che l'usufruttuario possono procedere autonomamente alla rideterminazione del valore del rispettivo diritto (nuda proprietà e usufrutto) vantato sul terreno, applicando l'imposta sostitutiva sul relativo valore. **Considerazioni analoghe valgono per i terreni gravati da un diritto di superficie di terzi** (C.M. del 20.6.2002 n. 55).

3.1.4 Individuazione del valore del diritto di usufrutto e di nuda proprietà (Circolare dell' Agenzia delle Entrate n.27/2003)

Ai fini dell'individuazione del **valore del diritto di usufrutto** e, per differenza, della nuda proprietà, occorre **adottare i criteri indicati dall'art. 48 del DPR 131/86**, applicando, in caso di usufrutto a vita, i coefficienti riportati nel prospetto allegato allo stesso decreto presidenziale.

3.1.5 Possesso di terreni in regime di comproprietà, ovvero in caso di contitolarità di diritti (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.81 del 2002)

Qualora i **terreni** siano posseduti **in regime di comproprietà** pro indiviso, **la rivalutazione** può essere effettuata anche da **uno solo dei comproprietari**, limitatamente alla sua quota. In questo caso, **la perizia di stima deve riguardare l'intera proprietà**, ma deve essere assoggettata all'imposta sostitutiva solamente la quota parte del valore di perizia corrispondente alla percentuale di comproprietà posseduta dal contribuente interessato all'agevolazione: il versamento dell'imposta sostitutiva deve essere effettuato distintamente da ciascun comproprietario interessato all'agevolazione, per la relativa quota di spettanza.

Osserva

Allo stesso modo, in caso di coesistenza di **più diritti reali sul medesimo terreno**, riferibili a soggetti diversi (es. usufrutto e nuda proprietà), **ciascuno di essi ha diritto ad avvalersi della**

rivalutazione con riferimento al proprio diritto, a prescindere dalla scelta operata dai titolari di altri diritti reali sul medesimo terreno.

3.2 Recenti chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate (C.M. n.1/E del 15 febbraio 2013)

Di recente, l'agenzia delle Entrate, con la **circolare n. 1/E del 15 febbraio 2013**, ha fornito ulteriori precisazioni in merito alla rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni. Con particolare riferimento alla rideterminazione del valore delle aree:

- è stato precisato il caso della **cessione dei terreni per un corrispettivo inferiore al valore di perizia**;
- è stata riconosciuta la **possibilità di rivalutare lo iusaedificandi**.

3.2.1 Cessione dei terreni per un corrispettivo inferiore al valore di perizia

Per quanto riguarda la cessione di terreni per un corrispettivo inferiore al valore di perizia, è stato precisato che, affinché il **valore "rideterminato"** possa assumere rilievo agli effetti della calcolo della plusvalenza, è necessario che esso **costituisca valore normale minimo di riferimento anche ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali** (art. 7, comma 6, Legge n. 448/2001).

Osserva

In altre parole, qualora il contribuente intenda avvalersi del valore rideterminato deve necessariamente indicarlo nell'atto di cessione **anche se il corrispettivo è inferiore e**, in tal caso, **le imposte di registro, ipotecarie e catastali devono essere assolte sul valore di perizia** indicato nell'atto di trasferimento. Nel caso in cui, invece, **nell'atto di trasferimento sia indicato un valore inferiore a quello rivalutato, si rendono applicabili le regole ordinarie di determinazione delle plusvalenze** indicate nell'art. 68 del T.U.I.R., senza tener conto del valore rideterminato.

Pertanto, un **contribuente che intende cedere a un corrispettivo inferiore un'area** a suo tempo affrancata per un valore superiore **ha due alternative**:

- la prima possibilità consiste **nell'asseverazione tramite una nuova perizia di stima che riporta il valore aggiornato** (e inferiore) della precedente rivalutazione effettuata. In questo caso, **non è dovuta alcuna imposta sostitutiva**;
- la seconda è rappresentata dal **dare ufficialità nell'atto di vendita alla discrepanza esistente tra il maggior valore di perizia** (che costituisce valore minimo ai fini delle imposte indirette) **e il minor corrispettivo**, richiamando il primo, ma trasferendo il bene sulla base del secondo. In tale circostanza, **l'acquirente assolve i tributi indiretti sul valore asseverato**, mentre **il venditore non deve assoggettare a imposizione alcuna plusvalenza**.

3.2.2 Possibilità di rivalutare lo iusaedificandi

Altra questione affrontata dall’Agenzia delle Entrate nella richiamata circolare, è quella concernente la **possibilità di rivalutare i diritti edificatori (cubatura) ceduti autonomamente dal terreno o dal fabbricato**. Sul punto, è stato precisato che **i contratti che trasferiscono**, costituiscono o modificano **i diritti edificatori comunque denominati**, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale **sono trascrivibili**. Pertanto, **tali diritti godono del medesimo regime pubblicitario dei diritti reali su beni immobili**.

Osserva

Si ritiene, quindi, che, ai fini della possibilità di usufruire della procedura di rideterminazione del valore dei beni, **lo "iusaedificandi" possa essere considerato distintamente** ed autonomamente rispetto al diritto di proprietà del terreno **e che sia possibile provvedere alla rideterminazione del valore di tali diritti di cui il contribuente risulti titolare alla data del 1° gennaio 2013**, facendo redigere apposita perizia giurata di stima entro il 30 giugno 2013 e versando entro la medesima data la relativa imposta sostitutiva dovuta ovvero la prima rata.

3.3 La redazione della perizia di stima del perito e la responsabilità del perito estimatore

Al fine di rideterminare il valore del terreno, il contribuente deve far determinare tale valore mediante una **perizia giurata di stima** (asseverata) da un professionista entro e non oltre **il 30.06.2013** (ovvero 01.07.2013). Sul punto, è opportuno precisare che, la perizia di stima dei terreni **deve essere sempre predisposta e giurata antecedentemente alla vendita del terreno oggetto di rivalutazione**, in quanto il valore periziato deve essere indicato nell'atto di cessione. A riguardo, però, si evidenzia la tesi contrastante della Corte di Cassazione sezione tributaria del 30 dicembre 2011, n. 30729.

Come appena accennato, **la perizia in parola deve essere redatta da un professionista**, ovvero da soggetti competenti in materia urbanistica, individuati dal legislatore negli iscritti agli albi degli **ingegneri**, degli **architetti**, dei **geometri**, dei **dottori agronomi**, degli **agrotecnici**, dei **periti agrari** e dei **periti industriali edili**.

Osserva

Tra i soggetti abilitati per la suddetta attività di redazione e giuramento della perizia dei terreni, si comprendono anche i **periti regolarmente iscritti alle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura**, ai sensi del R.D. 20 settembre 1934, n. 2011.

Per tale atto giurato si applicano al professionista **le disposizioni di cui all'art. 64 del codice di procedura civile**, concernenti **le norme sulla responsabilità del consulente tecnico nominato dal giudice**, ma non solo.

3.3.1 La responsabilità civile del perito estimatore

La **responsabilità civile** è quella di cui all'articolo 2236 c.c. che richiede al professionista di adempiere alla obbligazione assunta con la stipulazione del contratto secondo le comuni regole di correttezza e diligenza. Nella fattispecie in esame viene invertito l'onere probatorio: **spetta al committente**, dunque, **dimostrare la prova del danno** e del nesso causale, la incompetenza e/o la negligenza o meglio la colpa o l'imperizia del perito incaricato.

Il professionista è tenuto a prestare tutta **la diligenza** dedotta in obbligazione e la responsabilità è limitata ai soli casi di colpa grave o dolo, la cui valutazione spetta al giudice perché devono essere provati da chi chiede il risarcimento. Ad ogni modo, il valutatore, ai sensi del citato articolo 2236 c.c., è **esentato dalla responsabilità per colpa** solo e unicamente **quando la propria prestazione comporta la soluzione di problemi di particolare difficoltà**, mentre risponde nei casi di dolo o colpa grave.

3.3.2 La responsabilità penale del perito estimatore

Molti sono gli articoli che disciplinano la **responsabilità penale** a cominciare **dall'articolo 64 c.p.c.** che interviene sulla responsabilità. Il perito può, infatti, rendersi colpevole di alcuni reati previsti dal codice penale:

- ✓ **delitto di rifiuto** di uffici legalmente dovuti (art. 366 c.p.);
- ✓ delitto di **falsa perizia** (art. 373 c.p.);
- ✓ **contravvenzione nella esecuzione degli atti**;
- ✓ **indicazione di pareri o interpretazioni mendaci**, di fatti non conformi al vero, ovvero falsa testimonianza (art. 372 c.p.);
- ✓ **occultamento di incompetenza** nell'oggetto della perizia;
- ✓ esistenza di cause di incapacità naturale o legale, di incompatibilità o ricusabilità, ovvero frode processuale (art. 384 c.p.);
- ✓ **intervento materiale nella distruzione di prove** (il valutatore può rispondere del reato anche a titolo di concorso)- sottostare a corruzione o subornazione (Azione del subornare – chi offre o promette denaro o altra utilità al perito per indurlo a una falsa perizia) (art. 377 c.p.);
- ✓ responsabilità per **concorso di persona nel reato** (art. 110 c.p.);
- ✓ l'esercizio di un servizio di pubblica necessità (art. 359 c.p.);
- ✓ **consulenza infedele** (art. 380 c.p.).

3.3.3 La responsabilità tributaria del perito estimatore

Non sussistono violazioni tributarie punibili se **la valutazione è eseguita secondo criteri di stima corretti**, cioè, nella assenza di una definizione legislativa secondo criteri di stima:

- di **generale accettazione**;
- senza **omissione di informazioni rilevanti**;
- che comportano **un differenziale di valutazione nei limiti del 5%** (CM 180/E 1998).

3.3.4 Asseverazione della perizia e conservazione della stessa

Al fine della rideterminazione dei valori di acquisto, non è sufficiente la semplice redazione della perizia, ma è necessario che **la perizia sia stata sottoposta a giuramento**: per l'asseverazione, le perizie possono essere presentate, alternativamente, presso le **cancellerie dei tribunali**, i **notai**, ovvero gli **uffici dei giudici di pace**.

La perizia, i dati dell'estensore della stessa devono **essere conservati dal contribuente ed esibiti** o trasmessi, su richiesta, **all'Amministrazione finanziaria**.

Per quanto attiene, invece, **il costo della perizia** sostenuto per la rideterminazione del costo dei terreni, tale onere deve essere **imputato a incremento del nuovo costo rivalutato**, qualora sia stato effettivamente sostenuto e rimasto a carico del contribuente.

Osserva

In caso di comproprietà dello stesso terreno, **la redazione della perizia** giurata dovrà essere effettuata in riferimento al **valore dell'intero terreno**, cui successivamente gli interessati potranno applicare la propria percentuale di proprietà. Pertanto, ove solo uno dei comproprietari intenda avvalersi della rivalutazione, questi risulta tenuto a sostenere interamente il costo della relativa perizia di stima e, parimenti, è autorizzato a incrementare il valore così determinato del costo sostenuto per la redazione della medesima (C.M. del 6 novembre 2002, n. 81/E).

3.4 il versamento dell'imposta sostitutiva sul maggior valore rideterminato del terreno

L'effetto della rivalutazione si perfeziona, oltre che con il giuramento della perizia di stima entro il termine del 1° luglio 2013 (poiché il 30 giugno cade di domenica), **con il versamento**, entro il medesimo termine, **dell'imposta sostitutiva, calcolata** in percentuale **sul nuovo "costo d'acquisto"** attribuito al bene oggetto di rivalutazione. In particolare, i contribuenti che intendono avvalersi di tale nuova rideterminazione devono corrispondere **un'imposta sostitutiva nella misura del 4%** del valore risultante dalla perizia per i terreni.

Affrancamento di terreni	
Imposta sostitutiva per affrancamento	4%

L'imposta sostitutiva deve essere versata **entro il prossimo 1° luglio 2013** (poiché il termine del 30 giugno 2013, previsto dalla norma, cade di domenica) in **un'unica soluzione** oppure può essere **rateizzata fino ad un massimo di tre rate annuali** di pari importo, a decorrere dalla medesima data: in caso di opzione per il versamento rateale, **entro la suddetta data del 01.07.2013 dovrà essere versata solo la prima rata**. Le rate successive scadranno, rispettivamente, **il 30.06.2014** e il **30.06.2015** e dovranno essere **maggiorate degli interessi del 3% annuo**, a decorrere dal 30.6.2013.

RATEIZZAZIONE	
Rata	Scadenze
Prima rata	30.06.2013 (01.07.2013)
Seconda rata	30.06.2014

L'Agenzia delle Entrate (C.M. 10 aprile 2008, n. 144) ha specificato che, **il codice tributo da indicare sul modello F24**, per il versamento o compensazione dell'imposta sostitutiva è il seguente:

→ **codice tributo 8056** che individua l'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi per la rideterminazione dei valori di acquisto dei **terreni edificabili e con destinazione agricola**.

Osserva

L'anno di riferimento da esporre nel modello F24, è quello di possesso dei beni per i quali si opera la rivalutazione, ovvero l'anno 2013. Allo stesso modo, nel caso in cui il versamento venga rateizzato dovrà essere indicato quale anno di riferimento il 2013, anche per gli anni successivi.

Si rammenta che, nell'ipotesi in cui un bene sia posseduto da più soggetti, ciascun comproprietario che ha aderito alla procedura di rivalutazione è tenuto a dichiarare pro-quota il valore dell'area o della quota di pertinenza, non essendo possibile un'indicazione cumulativa da parte di un solo proprietario.

Il primo versamento (imposta in un'unica soluzione ovvero prima rata) costituisce il perfezionamento della procedura di rivalutazione e attribuisce al contribuente la facoltà di utilizzare fin da subito i valori così rideterminati al fine del calcolo della plusvalenza da assoggettare a tassazione.

Osserva

Coloro che abbiano effettuato il versamento dell'imposta dovuta, ovvero di una o più rate della stessa, qualora in sede di determinazione delle plusvalenze realizzate per effetto della cessione delle partecipazioni o dei terreni non tengano conto del valore rideterminato, non hanno diritto al rimborso dell'imposta pagata e sono tenuti, nell'ipotesi di pagamento rateale, ad effettuare i versamenti successivi.

Qualora il contribuente abbia effettuato il versamento della prima rata nei termini di legge ed abbia omesso di effettuare i successivi versamenti, **questi ultimi sono iscritti a ruolo ai sensi degli articoli 10 e seguenti del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602**: al contribuente è concesso, comunque, di regolarizzare la situazione tramite lo strumento del ravvedimento operoso.

3.5 Esempio di determinazione del valore del terreno e compilazione del modello F24

Esempio

Il Sig. Mario Rossi effettua, nel febbraio 2013, la rivalutazione di un terreno edificabile, posseduto alla data del 1 gennaio 2013, del costo storico pari ad €150.000 versando l'imposta sostitutiva del 4% sul valore periziato di € 300.000, pari ad € 12.000 (€ 300.000*4%).

SEZIONE ERARIO							
		codice tributo	regione/regione/ prov./mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati	
		8056		2013	12.000,00		
IMPOSTE DIRETTE - IVA							
RITENUTE ALLA FONTE							
ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI							
codice ufficio	codice atto						4/- SALDO (A-B)
TOTALE				A	12.000,00	B	12.000,00

A marzo 2013, il sig. Mario Rossi cede il terreno per un valore di € 280.000 senza predisporre una nuova perizia, ma riporta comunque in atto il maggior valore esposto nella perizia. Ai fini delle imposte indirette, viene preso a riferimento il valore di perizia e, dunque, €300.000 su cui vengono versate dall'acquirente imposte di registro e ipo-catastali.

Ai fini delle imposte dirette resta valido il valore di perizia di € 300.000 che non viene disconosciuto, ma la minusvalenza pari a € 20.000 risulterà indeducibile.

Osserva

Ricordiamo, infatti, che, **con la recente Circolare Ministeriale n.1/E del 2013**, l'Agenzia delle Entrate "ha riconosciuto al contribuente la possibilità di evitare la redazione di una nuova perizia, al fine di scongiurare il disconoscimento del precedente valore di perizia (più basso rispetto a quello di vendita).

3.6 La rivalutazione del valore dei terreni già oggetto di rivalutazione in precedenti occasioni

Come anticipato, qualora il contribuente lo ritenga opportuno, **egli può rideterminare il valore delle partecipazioni e dei terreni detenuti anche nell'ipotesi in cui abbia già in precedenza usufruito di analoghe disposizioni agevolative**: tale possibilità è consentita, peraltro, anche nel caso in cui **la seconda perizia giurata di stima riporti un valore inferiore a quello risultante dalla perizia precedente.**

Per i soggetti che si avvalgono della rideterminazione dei terreni posseduti alla data del 1° gennaio 2013, si ritiene che sia possibile **scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta l'imposta sostitutiva eventualmente già versata in occasione di precedenti procedure di rideterminazione effettuate con riferimento ai medesimi beni**, nonostante il testo dell'attuale proroga non richiami espressamente la lettera ee) dell'art. 7, comma 2, del D.L. n. 70/2011).

Osserva

Tale possibilità la si desume, anche, dalla risposta 4.1 contenuta nella citata Circolare n. 1/E/2013 del 15 febbraio 2013: *il contribuente che intende usufruire nuovamente della rideterminazione del valore del terreno (con riferimento alla data del 1° gennaio 2013), deve redigere la perizia giurata di stima entro il 30 giugno 2013, ovvero entro la data di stipula dell'atto se la cessione avviene prima di tale termine e deve provvedere al versamento dell'importo eventualmente dovuto entro il*

1° luglio 2013 (poiché il termine del 30 giugno 2013, previsto dalla norma, cade di domenica).

Peraltro, **se il contribuente**, in relazione alla precedente rivalutazione, **si era avvalso della rateizzazione dell'imposta sostitutiva dovuta, non è tuttavia tenuto a versare la rata o le rate, non ancora scadute, relative alla "vecchia" rivalutazione** (C.M 24.10.2011 n. 47). In buona sostanza, se viene rivalutato un terreno posseduto all'1.1.2013 e già rivalutata all'1.7.2011, sarà possibile non versare la seconda e la terza rata, scadenti rispettivamente l'1.7.2013 e il 30.6.2014.

3.6.1 Lo scomputo dell'imposta versata in precedenti occasioni: esempi

Esempio

Il signor Bianchi è proprietario al 100% di un terreno edificabile acquistato nel 2006 per € 10.000. Approfittando della rivalutazione introdotta dalla Legge 70/2011 (decreto sviluppo), il sig. Bianchi ha provveduto a rivalutare (con asseverazione di una perizia) il costo di acquisto al maggior valore di € 50.000 pagando una imposta sostitutiva (in un'unica soluzione) di € 2.000 (4% di € 50.000), versata in un'unica soluzione in data 1 giugno 2012.

Il signor Bianchi ha deciso di aderire, nei nuovi termini, alla rivalutazione riproposta dalla Legge di stabilità 2013, incrementando il costo d'acquisto del terreno ad € 70.000.

Così facendo, il signor Bianchi sarà tenuto a rideterminare l'imposta sostitutiva, calcolata come differenza tra:

- l'importo ottenuto applicando l'aliquota del 4% sul nuovo valore di perizia € 2.800 (4% * € 70.000) e
- l'imposta già versata con la prima rivalutazione (€ 2.000).

L'imposta dovuta di Euro 800 (Euro 2.800- 2.000) dovrà essere versata in un'unica soluzione, ovvero dovrà essere versata la prima delle tre rate (in caso di rateazione), entro e non oltre il 01.07.2013.

Osserva

Qualora l'imposta pagata in occasione della precedente rideterminazione sia maggiore di quella dovuta entro il 30 giugno 2013 non deve essere effettuato alcun versamento. Al riguardo, appare opportuno precisare che, in tal caso, per espressa previsione normativa, la parte eccedente non può nemmeno essere chiesta a rimborso.

Esempio

Il signor Bianchi è proprietario al 100% di un terreno edificabile acquistato nel 2006 per € 10.000. Approfittando della rivalutazione introdotta dalla Legge 70/2011 (decreto sviluppo), il sig. Bianchi ha provveduto a rivalutare (con asseverazione di una perizia) il costo di acquisto al maggior valore di €

60.000 pagando una imposta sostitutiva (in un'unica soluzione) di € 2.400 (4% di € 60.000), versata in un'unica soluzione in data 1 giugno 2012.

Il signor Bianchi ha deciso di rivalutare detto terreno, usufruendo dei nuovi termini introdotti dalla Legge di Stabilità per il 2013. Tuttavia, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare, il perito incaricato attribuisce a detto terreno un valore decisamente inferiore, pari ad € 50.000, rispetto a quello in precedenza attribuito.

Numericamente, quindi, l'imposta sostitutiva - calcolata come differenza tra l'importo ottenuto applicando l'aliquota del 4% sul nuovo valore di perizia € 2.000 (4% * € 50.000) e l'imposta già versata con la prima rivalutazione (€ 2.400) - risulta essere negativa (- € 400). In tal caso, il sig. Bianchi non dovrà effettuare alcun versamento entro il 01.07.2013 e non potrà nemmeno richiedere a rimborso la maggior imposta in precedenza versata.

3.7 Rimborso dell'imposta versata in precedenti rivalutazioni

In alternativa allo scomputo dell'imposta sostitutiva già versata, è prevista la **possibilità di chiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva pagata in passato** (ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602) **nel caso in cui** si proceda con una nuova rivalutazione e **non si scomputi l'imposta sostitutiva versata in precedenza. 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**. La richiesta di rimborso deve essere presentata **entro 48 mesi dalla data di versamento dell'imposta o della prima rata relativa all'ultima rideterminazione effettuata**. L'importo del rimborso non può in ogni caso essere superiore all'importo dovuto in base all'ultima rideterminazione del valore effettuata.

3.8 indicazione della rivalutazione all'interno del Modello Unico

Il contribuente che scegliesse di effettuare la rivalutazione dei terreni nel corso del corrente anno (anno 2013), **dovrà dichiarare l'adempimento nel modello Unico 2014 redditi 2013** e precisamente nel quadro RM: anche i contribuenti che utilizzano il modello 730 devono presentare i suddetti quadri di UNICO e il relativo frontespizio nei termini di presentazione di quest'ultimo modello.

3.8.1 Rideterminazione del valore del terreno effettuate nel 2012 da indicare in Unico 2013: Esempio di compilazione

Nel Modello **UNICO 2013** (reddito 2012), come specificatamente previsto nelle istruzioni, troveranno spazio soltanto le **rivalutazioni di partecipazioni** (DL 70/2011) che si sono **perfezionate nel periodo d'imposta 2012**, ovvero entro il precedente termine del 30 giugno 2012.

Sez. X - Rivalutazione del valore dei terreni ai sensi dell'art. 2 D.L. n. 282 del 2002 e successive modificazioni	Valore rivalutato		Imposta sostitutiva dovuta		Imposta versata		Imposta da versare		Rateizzazione		Versamento cumulativo	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
RM20		,00	,00	,00		,00		,00				
RM21		,00	,00	,00		,00		,00				
RM22		,00	,00	,00		,00		,00				

Nei righe da RM20 a RM22 devono essere distintamente indicate, per il periodo d'imposta 2012, le operazioni relative alla rideterminazione del valore dei terreni edificabili, dei terreni agricoli e dei terreni oggetto di lottizzazione, per i quali il valore di acquisto è stato rideterminato sulla base di una perizia giurata di stima ed è stato effettuato il relativo versamento dell'imposta sostitutiva del 4% su tale importo.

Per la compilazione del rigo, il contribuente dovrà indicare:

- nella **colonna 1**, il **valore rivalutato** risultante della perizia giurata di stima;
- nella **colonna 2**, **l'imposta sostitutiva dovuta**;
- nella **colonna 3**, **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;
- nella **colonna 4**, **l'imposta da versare** pari all'importo della differenza tra l'imposta di colonna 2 e quella di colonna 3; qualora il risultato sia negativo il campo non va compilato;
- nella **colonna 5**, deve essere barrata la casella se l'importo **dell'imposta sostitutiva** da versare di colonna 4 **è stato rateizzato**;
- nella **colonna 6**, deve essere barrata la casella se l'importo dell'imposta sostitutiva da versare di colonna 4 indicata nella colonna 2 è parte di un **versamento cumulativo**.

Esempio

Il signor Rossi è proprietario di un terreno edificabile acquistato nel 2007 per € 70.000. Approfittando della rivalutazione introdotta dalla Legge n. 191 del 23.12.2009, il sig. Rossi ha provveduto a rivalutare (con asseverazione di una perizia) il costo di acquisto al maggior valore di € 80.000 pagando una imposta sostitutiva (in un'unica soluzione) di € 3.200 (4% di € 80.000).

Il sig. Rossi ha deciso di aderire, nel 2012, alla riapertura dei termini della rivalutazione del valore dei terreni riproposta dal D.L. sviluppo (70/2011) portando il valore economico del suo terreno ad € 100.000. In buona sostanza, il sig. Rossi ha determinato l'imposta sostitutiva dovuta come differenza tra:

- l'importo ottenuto applicando l'aliquota del 4% sul nuovo valore di perizia € 4.000 (4% * € 100.000) e
- l'imposta già versata in occasione della prima rivalutazione (€ 3.200).

L'imposta dovuta pari ad € 800 (€ 4.000- € 3.200) è stata versata in un'unica soluzione in data 1 giugno 2012. Il Signor Rossi dovrà compilare, quindi, il quadro RM del modello UNICO PF 2013 (redditi 2012) come segue:

Sez. X - Rivalutazione del valore dei terreni ai sensi dell'art. 2 D.L. n. 282 del 2002 e successive modificazioni	Valore rivalutato		Imposta sostitutiva dovuta		Imposta versata		Imposta da versare		Rateizzazione	Versamento cumulativo
	1	2	3	4	5	6				
RM20	100.000	,00	4.000	,00	3.200,00		800	,00		
RM21		,00		,00				,00		
RM22		,00		,00				,00		

3.8.2 Chiarimenti ministeriali in caso di mancata indicazione in unico della rivalutazione effettuata

L'Agenzia delle Entrate (C.M. n.1/E del 15 febbraio 2013) ha fornito importanti **chiarimenti**, con particolare riferimento agli **obblighi dichiarativi in UNICO**. Per quanto concerne le conseguenze della mancata indicazioni in Unico (quadro RM per le aree e RT per le partecipazioni) dell'intervenuta rideterminazione di valore, **l'Agenzia delle Entrate** - oltre a ribadire che l'affrancamento è una procedura complessa, con diversi momenti "qualificanti" (asseverazione della perizia, il versamento dell'imposta sostitutiva e l'indicazione nel modello Unico dei dati essenziali) - ha precisato, in linea con quanto sostenuto con la circolare 35/E/04, che **la mancata indicazione in Unico** della rideterminazione di valore non ne pregiudica gli effetti, essendo questa omissione **soggetta alla sola sanzione "formale" variabile tra i 258 e i 2.065 euro**.

4 La rideterminazione del valore delle partecipazioni non quotate: disciplina particolare

La rideterminazione del valore d'acquisto relativa a partecipazioni è concessa esclusivamente per le **partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati** (qualificate o non qualificate) **possedute alla data dell'1.1.2013**, da soggetti produttivi di plusvalenze e minusvalenze di cui all'art. 67, co. 1, lett. a), b), c) e c-bis), D.P.R. 917/1986.

Possono essere oggetto di rivalutazione **soltanto le partecipazioni non quotate** possedute all'1.1.2013, indipendentemente dal fatto che siano **immesse nel regime del risparmio gestito** (o in quello del risparmio amministrato) ovvero che siano **lasciate nel regime della dichiarazione** (C.M. del 31.1.2002 n. 12).

Nella categoria delle partecipazioni non negoziate – che possono essere rivalutate - si devono ricomprendere tutte quelle **partecipazioni non quotate né in mercati regolamentati italiani né in quelli esteri**.

Osserva

Nella nozione di "mercati regolamentati" vanno compresi non solo la borsa e il mercato ristretto, ma ogni altro mercato disciplinato da disposizioni normative, ossia tutti i mercati regolamentati di cui al decreto legislativo 23 luglio 1996, n. 415 (*ora decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58*), nonché quelli di Stati appartenenti all'OCSE, istituiti, organizzati e disciplinati da disposizioni adottate o approvate dalle competenti autorità in base alle leggi in vigore nello Stato in cui detti mercati hanno sede (Circolare del Ministero delle finanze n. 165/E del 24 giugno 1998).

Riassumendo, dunque, **possono essere oggetto di rivalutazione:**

- le **partecipazioni rappresentate da titoli** (azioni) (SPA - SAPA);

- le **quote di partecipazione al capitale** o al patrimonio di società **non rappresentate da titoli** (quote di srl o di società di persone);
- i **diritti o i titoli** attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni (es. diritti di opzione, warrant, obbligazioni convertibili in azioni).

Osserva

In ogni caso, *"deve trattarsi di diritti o titoli non quotati, anche se attribuiscono al possessore il diritto di acquistare partecipazioni negoziate nei mercati regolamentati (C.M. del 31.1.2002 n. 12)*

Peraltro, la **condizione della quotazione delle partecipazioni deve essere verificata rispetto alla data di riferimento (1.1.2013)**: risultano rivalutabili, pertanto, anche le partecipazioni ammesse alla quotazione successivamente a tale data, ovvero la cui quotazione sia stata revocata prima di tale data.

Sono altresì rivalutabili **le partecipazioni oggetto di operazioni sul capitale sociale** con particolare attenzione alla tipologia di aumento di capitale sociale eseguito. In altri termini, **sono rivalutabili**, in ogni caso, **le partecipazioni ricevute a fronte di aumenti di capitale gratuiti avvenuti dopo la data del 01 gennaio 2013**, atteso che l'operazione in parola rappresenta un mero passaggio di riserve a capitale. A tale proposito vi è da osservare quanto sostenuto da **Assonime** (Circolare 27.5.2002 n. 39), ossia che: *"le azioni ricevute a seguito di aumento gratuito, essendo espressione del precedente investimento, si considerano anche esse risalenti al medesimo periodo di acquisizione delle azioni già possedute, per formare un unico strato di formazione"*. Sulla base di tale considerazione, pertanto, **in presenza di aumenti gratuiti di capitale intervenuti successivamente all'01.01.2013**: *"il costo rivalutato dell'intera partecipazione può essere ripartito su tutti i titoli, ivi compresi quelli pervenuti per effetto dell'aumento gratuito, nella considerazione che l'aumento gratuito del capitale non comporta modificazioni in capo al socio, lasciando, peraltro, inalterata la consistenza patrimoniale della società"*. Di contro, invece, **non possono essere rivalutate le partecipazioni ricevute a seguito di aumenti di capitale sociale a pagamento, avvenuti dopo la data del 01 gennaio 2013.**

Osserva

Indubbiamente **rivalutabili** risultano essere le **partecipazioni** possedute in una **società che si è trasformata** dopo il 01.01.2013, mentre **la rivalutazione non è possibile** per le partecipazioni possedute in una **società beneficiaria di una scissione** che sia stata iscritta al Registro Imprese dopo il 01.01.2013, perché a quella data il possesso riguardava la partecipazione della sola società scissa.

4.1 Effetti della rivalutazione del costo fiscale delle partecipazioni

La rivalutazione **consente di utilizzare il valore risultante dalla perizia** asseverata di stima **in luogo dell'originario** costo o **valore di acquisto**, ai fini della determinazione dei redditi diversi di natura finanziaria (capital gain) di cui all'art. 67 co. 1 lett. c) e c-bis) del TUIR. In sostanza, la

disciplina in esame è volta ad adeguare il costo o valore di acquisto delle azioni o quote non detenute in regime d'impresa, **al fine di ridurre le eventuali plusvalenze emergenti in sede di realizzo**: in luogo del costo o valore di acquisto, si assume quale costo fiscale il valore della **frazione di patrimonio netto** della società determinato sulla base di un'apposita **perizia giurata** di stima. Se la **cessione della partecipazione evidenzia una minusvalenza**, in quanto il corrispettivo percepito dal cedente risulta inferiore al valore di perizia, la minusvalenza **non assume rilevanza fiscale** e non può quindi essere compensata con eventuali plusvalenze conseguite nello stesso periodo d'imposta o essere riportata in periodi d'imposta successivi (*Circolare n 9/E del 30.01.2002*). Quanto appena esposto è stato ribadito, anche, nella recente circolare n. 1/E del 15 febbraio 2013.

4.2 Precedenti chiarimenti ministeriali relativi alla rivalutazione delle partecipazioni

L'agenzia delle Entrate è intervenuta più volte negli anni per illustrare e chiarire la corretta procedura da adottare nella rivalutazione delle partecipazioni.

4.2.1 Diritto di usufrutto e di nuda proprietà

La rivalutazione delle partecipazioni può riguardare sia il nudo proprietario, sia l'usufruttuario. Sul punto, l'Agenzia delle Entrate (C.M. 9.5.2003 n. 27) ha chiarito, tra l'altro, che il **consolidamento** dell'usufrutto **non retroagisce** al momento dell'acquisto della nuda proprietà. Pertanto, **qualora tale fenomeno avvenga successivamente all'01.01.2013**, la rideterminazione dei valori può avvenire solo con riferimento ai diritti di nuda proprietà e di usufrutto esistenti a tale data.

4.2.2 la rivalutazione delle partecipazioni ricevuta dall'erede

Nella rivalutazione di **partecipazione ricevuta dall'erede**, la stessa deve essere **detenuta alla data del 1° gennaio 2013**; può accadere, infatti, che le partecipazioni per effetto del decesso del proprietario, passino in carico agli eredi dopo la suddetta data. In questo caso è noto che la partecipazione in capo all'erede è assunta allo stesso valore che essa aveva in capo al *de cuius*: l'erede potrà, quindi, procedere alla rivalutazione solo se ha ricevuto la partecipazione entro il 01.01.2013, assimilando la successione ereditaria ad una vera e propria cessione. Peraltro, **il trasferimento a titolo gratuito** (successione e donazione) successivo al 01.01.2013 **non permette, quindi**, all'avente-causa (erede o donatario) **di subentrare nel diritto** del dante causa (*de cuius* o donante) nell'operazione di rivalutazione (C.M. n. 9/E del 30.01.2002 e C.M. n. 27/E del 9 maggio 2003).

4.2.3 La rivalutazione delle partecipazioni pervenute per donazione

Per quanto riguarda, invece, il costo da assumere relativamente alle **partecipazioni pervenute per donazione** (e oggetto di possibile rivalutazione), il costo d'acquisto è sempre **quello che esiste in capo al donante** (articolo 68, comma 6, del TUIR) rilevando, quindi, anche eventuali rivalutazioni da questi eseguite prima della donazione: **nel caso in cui la rivalutazione venga effettuata dal**

donatario titolare di una partecipazione non qualificata, lo stesso è normalmente tenuto al versamento dell'imposta sostitutiva nella misura del 2% (C.M n. 35/E/2004).

4.3 La misura dell'imposta sostitutiva dovuta per il perfezionamento della rivalutazione

La nuova norma di riapertura dei termini non modifica quanto precedentemente disposto circa **la misura dell'imposta** fissata al **4% per le partecipazioni qualificate ed al 2% per partecipazioni non qualificate**.

IMPOSTA DOVUTA PER LA RIVALUTAZIONE DI TERRENI E PARTECIPAZIONI	
Ipotesi	Aliquota
Partecipazioni "qualificate" [art. 67 co. 1 lett. c) del TUIR)]	4%
Partecipazioni "non qualificate" [art. 67 co. 1 lett. c-bis) del TUIR)]	2%

Poiché la rivalutazione del costo o valore di acquisto della partecipazione è **condizionata al versamento di un'imposta sostitutiva del 4% o del 2%**, a seconda che si tratti di partecipazioni "qualificate" o "non qualificate", risulta evidente la necessità di **individuare la partecipazione**. A tal fine, **si riporta di seguito una tabella identificativa delle fattispecie**.

Individuazione della partecipazione	
Tipologia	Requisiti
Qualificata	Supera il 20% dei voti o il 25% del capitale o patrimonio per le altre Spa e i restanti soggetti Ires Supera il 25% del patrimonio per le società di persone
Non qualificata	È pari o inferiore al 20% dei voti o al 25% del capitale o patrimonio per le altre Spa e i restanti soggetti Ires È pari o inferiore al 25% del patrimonio per le società di persone.

Osserva

Per quanto riguarda la **rivalutazione delle partecipazioni sociali non qualificate**, la circolare 16/E/2005 ha chiarito che i benefici non si producono solo nel caso di cessione a titolo oneroso, ma anche nel caso di **recesso atipico del socio**, che si realizza mediante acquisto da parte degli altri soci in misura proporzionale alle loro quote oppure da parte di un terzo individuato dai medesimi soci. Diversamente, invece, nel caso di **recesso tipico non può essere utilizzato il maggior valore rideterminato**, in quanto le somme o il valore normale dei beni ricevuti dai soci costituiscono utile (dividendo tassabile al 49,72% e normale reddito di partecipazione nelle società di persone) per la parte che eccede il prezzo pagato per l'acquisto o per la sottoscrizione delle azioni o quote annullate.

L'imposta potrà essere versata in **unica soluzione al 30.6.2013 (1 luglio 2013 poiché il 30 cade di domenica)**, ovvero ratealmente in **tre rate alle scadenze del 30.6.2013 (01.07.2013), 30.06.2014 e 30.6.2015.**

RATEIZZAZIONE	
Rata	Scadenze
UNICA rata	30.06.2013 (01.07.2013)
Pagamento rateale: prima rata	30.06.2013
Pagamento rateale: seconda rata	30.06.2014
Pagamento rateale: terza rata	30.06.2015

Le rate successive alla prima dovranno essere maggiorate degli interessi nella misura del 3% annuo, da versarsi contestualmente a ciascuna rata.

Osserva

In caso di comproprietà della partecipazione non quotata, il versamento dell'imposta sostitutiva dovuta deve essere effettuato da **ciascun comproprietario** con riferimento alla **propria quota** di proprietà (C.M. 6.11.2002 n. 81). Diversamente, invece, se la rivalutazione riguarda **più partecipazioni** possedute dallo **stesso soggetto**, l'imposta sostitutiva complessivamente dovuta dal contribuente può essere corrisposta anche attraverso un unico **versamento cumulativo**.

Ai fini del materiale versamento dell'imposta, tramite modello F24, il codice tributo utilizzabile è **8055**: imposta sostitutiva delle imposte sui redditi per la rideterminazione dei valori di acquisto di partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati.

Nel modello F.24 dovrà essere compilata la sezione **"Erario"**, indicando come **"anno di riferimento"** quello di possesso dei beni per i quali si opera la rivalutazione (**2013**). **Allo stesso modo, nel caso in cui il versamento venga rateizzato** deve essere indicato quale anno di riferimento il 2013, anche per gli anni successivi.

4.4 La redazione della perizia di stima

Al fine di rideterminare il valore delle partecipazioni, il contribuente deve far determinare tale valore mediante **una perizia giurata di stima (asseverata) da un professionista** entro il termine del 30.06.2013 (ovvero 01.07.2013). Sul punto, è bene precisare che, con specifico riferimento alla rivalutazione delle partecipazioni, **la perizia di stima ed il suo giuramento può avvenire**, diversamente a quanto detto per la determinazione del valore dei terreni, **anche in un momento successivo alla cessione delle partecipazioni**, purché la perizia stessa e il versamento della sostitutiva avvenga **entro e non oltre il predetto termine del 01.07.2013**. Di contro, invece, la redazione della perizia ed il suo giuramento devono avvenire **prima dell'eventuale cessione**, qualora il contribuente abbia optato per l'**applicazione dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze tramite un intermediario abilitato** ai sensi degli artt. 6 e 7 del DLgs. 461/97: per le

partecipazioni assoggettate ai regimi del risparmio amministrato (o del risparmio gestito), infatti, **il nuovo valore può essere assunto dal gestore solo se**, prima di porre in essere l'operazione di cessione della partecipazione, **gli sia consegnata copia della perizia** insieme ai dati dell'estensore e al codice fiscale della società il cui patrimonio netto è stato oggetto di perizia (C.M. 4.8.2004 n. 35).

Osserva

Per procedere al **giuramento** della perizia, il suo estensore deve recarsi, entro la suddetta data del 30.06.2013, in alternativa, presso la **cancelleria** del Tribunale, l'ufficio di un **giudice di pace**, ovvero da un **notaio**.

La perizia di stima, redatta e asseverata dal perito, **deve riguardare l'intero patrimonio della società** (Art. 5, comma 4 Legge 28.12.2001 n. 448) alla data del 1° gennaio 2013, anche se il contribuente ha la facoltà di rivalutare anche **solo una frazione della partecipazione detenuta** (Circolare n. 12/E/2002) oppure solo alcuni dei possessori possono procedere ad affrancamento. Peraltro, la rivalutazione può riguardare solo **alcune partecipazioni tra quelle possedute** al 01.01.2013, ovvero le medesime **partecipazioni già rivalutate in precedenza** ed in forma parziale: nulla vieta, quindi, che un soggetto esegua una **parziale rivalutazione della partecipazione**.

Esempio

Si ipotizzi il caso del contribuente sig. Rossi che possiede il 50% di una quota di Srl e che abbia convenuto la cessione del 15% del suo pacchetto, mentre per il restante 35% non c'è alcuna previsione di cessione futura. In tal caso, il sig. Rossi avrà convenienza a eseguire una parziale rivalutazione tenendo presente che si intenderà prioritariamente ceduta proprio la quota rivalutata. Pertanto, il sig. Rossi potrà risparmiare l'imposta sostitutiva limitandosi a rivalutare quel 15% oggetto di futura cessione. Ad ogni modo, il maggior valore della frazione di quota rivalutata deve essere assoggettata al 4%, essendo qualificata la partecipazione detenuta, a nulla rilevando la quantità rivalutata della stessa (Circolare 12/E del 2002).

La perizia di stima deve essere:

- redatta e asseverata da un professionista, ovvero **da un soggetto iscritto nell'albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili o nel registro dei revisori contabili**. Peraltro, tra i soggetti abilitati vi rientrano anche i periti regolarmente iscritti alle Camere di commercio, ai sensi dell'art. 32 del RD 20.9.34 n. 2011.
- **conservata dal contribuente ed esibita o trasmessa a richiesta dell'Amministrazione finanziaria**, unitamente ai dati identificativi dell'estensore della perizia, al codice fiscale della società periziata e alle ricevute di versamento dell'imposta sostitutiva.

La perizia di stima delle partecipazioni deve esprimere il "**valore effettivo**" di **patrimonio netto**, il che significa che i valori contabili delle poste patrimoniali dovranno essere sostituiti da valori correnti.

Osserva

Il fatto che la norma faccia riferimento al valore del "*patrimonio netto*" fa propendere che nella stima non si possa tenere conto di caratteristiche proprie dei singoli pacchetti partecipativi, quale il riconoscimento di un premio di maggioranza. Sul punto, comunque, si registra anche qualche orientamento contrastante.

L'aspetto che merita un approfondimento riguarda, quindi, **il valore del patrimonio netto che non potrà in nessun caso essere determinato sulla base delle risultanze contabili** (Circolare n. 12/E del 31.01.2002). Pertanto, si ritiene che, a seconda della tipologia dell'attività svolta dalla società, i metodi di valutazione più idonei siano:

- quello **patrimoniale;**
- quello **misto con valorizzazione autonoma dell'avviamento.**

Tali metodi prevedono in comune che i valori contabili delle poste patrimoniali dell'attivo e del passivo vengano espressi a "valori correnti" dando luogo al valore patrimoniale rettificato, quindi:

- i **beni e i diritti patrimoniali iscritti** in bilancio a costi storici dovranno **essere riespressi a valori analoghi a quelli di mercato** con l'emersione, per cespiti acquisti da lungo tempo, di plusvalenze latenti, anche consistenti;
- la **rimanenza di magazzino potrà essere** ugualmente **interessata dall'emersione di plusvalenze latenti** nel caso siano state valutate contabilmente con tecniche volte a comprimerne il valore (es. Lifo);
- i **crediti** saranno oggetto di una ricostruzione analitica al fine, se del caso, di rettificarne il valore allineandolo a quello di **presumibile realizzo;**
- i **debiti saranno parimenti esaminati analiticamente** al fine di verificarne la rispondenza rispetto ai documenti di riscontro (es. Tfr, mutui bancari, fornitori ecc..)

Nel caso di applicazione del **metodo misto con valorizzazione autonoma dell'avviamento** dovrà essere, inoltre, **quantificato il valore dell'avviamento mediante l'elaborazione della metodologia valutativa che prevede l'attualizzazione del reddito medio prospettico attribuibile alla società** in base ai parametri ritenuti idonei in base alle caratteristiche specifiche dell'attività svolta.

Con particolare riferimento al **costo della perizia**, è opportuno segnalare che:

- ✓ **se la perizia viene predisposta per conto della stessa società** nel quale la partecipazione è posseduta, **la relativa spesa è deducibile dal reddito d'impresa** (della società) in cinque quote costanti a partire dall'esercizio in cui è stata sostenuta;
- ✓ **se la perizia viene predisposta per conto di tutti o di alcuni dei possessori dei titoli o delle quote**, la relativa spesa è portata in aumento del valore di acquisto della partecipazione in

proporzione al costo effettivamente sostenuto da ciascuno dei possessori (art. 5, comma 5 Legge 28.12.2001 n. 448)

Esempio

Si ipotizzi il caso di una persona fisica che, approfittando della riapertura dei termini per la rivalutazione delle partecipazioni, abbia deciso di affrancare il valore della partecipazione posseduta in una Spa che aveva acquistato nel 2009, incaricando, per suo conto, un professionista alla predisposizione della perizia di stima. **In caso di futura cessione della partecipazione, dunque, il soggetto potrà** portare a incremento del costo rivalutato della partecipazione, la spesa sostenuta della perizia, riducendo in tal modo la plusvalenza tassabile ai fini Irpef.

Può anche capitare l'ipotesi che **ciascun socio conferisca l'incarico della perizia a un proprio perito**: in tal caso è possibile che si determinino importi differenti del valore del patrimonio sociale, che si ripercuotono sul valore delle partecipazioni possedute dai singoli soci. Secondo autorevole dottrina, **qualora si effettuino più perizie per conto dei diversi soci**, con differenti valori, **le eventuali conseguenze sembrano ricadere soprattutto sui periti**, ai quali si applicano, come detto, le responsabilità indicate dall'art. 64 c.p.c., ovvero:

- **un'ipotesi di responsabilità penale a carico del professionista** che incorra in colpa grave nella redazione della perizia di stima (arresto fino a un anno o ammenda fino a 10.329,00 euro);
- **l'applicazione delle altre disposizioni del codice penale relative ai periti** (es. falsa perizia ex art. 373 c.p.);
- **a seguito di condanna**, l'eventuale sospensione del perito dall'esercizio della professione;
- in ogni caso, **l'obbligo di risarcimento dei danni causati alle parti** (ex art. 2043 c.c.).

Osserva

In buona sostanza, **una discordanza tra i valori delle differenti perizie potrebbe avere ripercussioni sui relativi periti che le hanno asseverate**, esponendoli alle suddette responsabilità penali, civili e disciplinari.

4.5 La rivalutazione del valore delle partecipazioni non quotate: Esempio

Esempio

Si ipotizzi che il Sig. Verdi, titolare di una **partecipazione non qualificata** alla data del 1.01.2013, abbia deciso di aderire alla riapertura dei termini e abbia proceduto alla rivalutazione della stessa. In primo luogo, dovrà procedere al calcolo dell'imposta sostitutiva dovuta:

- valore della partecipazione al 1 gennaio 2013 risultante dalla perizia asseverata dal professionista abilitato: € 300.000;
- aliquota prevista per la rivalutazione delle partecipazioni non qualificate : 2%;
- ammontare dell'imposta sostitutiva € 6.000 (Euro 300.000*2%);

Il sig. Verdi, così come previsto dal legislatore, ha optato **per la rateizzazione del tributo in tre rate annuali** decidendo di versare la prima rata dell'imposta sostitutiva di € 2.000 (€ 6.000/3), **entro il 30 giugno 2013 (01.07.2013).**

SEZIONE ERARIO						
		codice tributo	rateazione/regione/ prov./mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
IMPOSTE DIRETTE - IVA		8055		2013	2.000,00	
RITENUTE ALLA FONTE						
ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI						
codice ufficio						
codice atto						
TOTALE A					2.000,00B	
						+/- SALDO (A-B)
						2.000,00

Il sig. Verdi dovrà procedere, entro e non oltre il 30 giugno 2014, al versamento della seconda rata di € 2.060, di cui **€ 2.000 a titolo di seconda rata dell'imposta sostitutiva** ed **€ 60 a titolo di interessi** annuali del 3% (€ 2.000*3%).

SEZIONE ERARIO						
		codice tributo	rateazione/regione/ prov./mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
IMPOSTE DIRETTE - IVA		8055		2013	2.060,00	
RITENUTE ALLA FONTE						
ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI						
codice ufficio						
codice atto						
TOTALE A					2.060,00 B	
						+/- SALDO (A-B)
						2.060,00

Analogamente a quanto detto con riferimento alla rideterminazione del valore delle aree, per effetto del versamento (nei termini) dell'intera imposta sostitutiva ovvero della prima rata la rivalutazione è considerata perfezionata e, pertanto, "il contribuente può avvalersi immediatamente del nuovo valore di acquisto ai fini della determinazione delle plusvalenze di cui all'articolo 67 del TUIR" : qualora, invece, il versamento venga effettuato oltre il predetto termine, il valore rideterminato non può essere utilizzato ai fini della determinazione della plusvalenza e il contribuente può chiedere a rimborso l'imposta versata.

In caso di versamento della prima rata e di omesso versamento delle rate successive, invece, l'Ufficio provvede all'iscrizione a ruolo delle stesse, ferma restando la possibilità concessa al contribuente di regolarizzare la situazione tramite il ravvedimento operoso.

Osserva

Ad ogni modo, coloro che abbiano effettuato il versamento dell'imposta dovuta, ovvero di una o più rate della stessa, qualora in sede di determinazione delle plusvalenze realizzate per effetto della

cessione delle partecipazioni o dei terreni **non tengano conto del valore rideterminato, non hanno diritto al rimborso dell'imposta pagata e sono tenuti**, nell'ipotesi di pagamento rateale, **ad effettuare i versamenti successivi**.

4.6 La rivalutazione delle partecipazioni già affrancate in precedenti occasioni: scomputo e rimborso dell'imposta già versata

L'art. 7 co. 2 lett. ee), ff) e gg) del DL 13.5.2011 n. 70, con riferimento alla precedente riapertura dei termini, ha previsto particolari disposizioni in relazione ai soggetti che si sono già avvalsi della facoltà di rideterminare il costo o valore d'acquisto delle partecipazioni non quotate e dei terreni e che effettuano una nuova rivalutazione. Come anticipato in premessa, tali disposizioni, anche se non espressamente richiamate dalla Legge di stabilità per il 2013, devono ritenersi applicabili anche in relazione alla relativa riapertura dei termini. Pertanto, **i soggetti che hanno già effettuato una precedente rideterminazione** del costo delle partecipazioni non quotate o dei terreni **e che intendono effettuare una nuova rivalutazione** con riferimento all'1.1.2013, **possono:**

- **scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta** per la nuova rivalutazione l'importo relativo **all'imposta sostitutiva già versata**.
- effettuare una nuova rideterminazione, anche nel caso in cui **la seconda perizia giurata di stima riporti un valore inferiore a quello risultante dalla perizia precedente**.

Osserva

Peraltro, se il contribuente, in relazione alla precedente rivalutazione, si era avvalso della rateizzazione dell'imposta sostitutiva dovuta, non è tenuto a versare la rata o le rate, non ancora scadute, relative alla "vecchia" rivalutazione (C.M. 24.10.2011 n. 47).

In alternativa alla compensazione, viene prevista, per i contribuenti che non aderiscono al meccanismo dello scomputo, **la possibilità di richiedere il rimborso** di quanto già versato per effetto della precedente rivalutazione, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- **la richiesta va presentata entro 48 mesi dal pagamento dell'imposta** (o della prima rata);
- **il termine di decadenza**, per la richiesta di rimborso, **decorre dalla data di versamento dell'imposta pagata in occasione della nuova rivalutazione, o della prima rata;**
- **l'ammontare del rimborso in nessun caso potrà essere superiore all'importo** dovuto in base all'ultima rivalutazione eseguita.

4.7 Indicazione della rivalutazione all'interno del Modello Unico

Il contribuente che **scegliesse di effettuare la rivalutazione nel corso del corrente anno, dovrà dichiarare l'adempimento nel modello Unico 2014 redditi 2013 e precisamente nel quadro RT**.

Osserva

Si ricorda che anche i contribuenti che utilizzano il modello 730 devono presentare i suddetti quadri di UNICO e il relativo frontespizio nei termini di presentazione di quest'ultimo modello.

Nel **Modello UNICO 2013** (reddito 2012), come specificatamente previsto nelle istruzioni, troveranno spazio soltanto **le rivalutazioni di partecipazioni che si sono perfezionate nel periodo d'imposta 2012**, ovvero entro il precedente termine del 30 giugno 2012.

Partecipazioni rivalutate art. 2, D.L. n. 282 del 2002 e successive modificazioni	Valore della partecipazione		Aliquota	Imposta dovuta	Imposta versata	Imposta da versare	Rateizzazione	Versamento cumulativo
	1	2	3	4	5	6	7	
RT49		,00		,00	,00	,00		
RT50		,00		,00	,00	,00		

In particolare, il contribuente dovrà indicare:

- nella **colonna 1**, il **valore rivalutato** risultante dalla perizia giurata di stima;
- nella **colonna 2**, l'**aliquota del 4%** per le partecipazioni qualificate, ovvero del 2% per le partecipazioni non qualificate;
- nella **colonna 3**, l'**imposta sostitutiva dovuta**;
- nella **colonna 4**, 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;
- nella **colonna 5**, l'**imposta da versare** pari all'importo della differenza tra l'imposta di colonna 3 e quella di colonna 4; qualora il risultato sia negativo il campo non va compilato;
- nella **colonna 6**, deve essere barrata la casella se l'importo dell'imposta sostitutiva da versare di colonna 5 è stato rateizzato;
- nella **colonna 7**, deve essere barrata la casella se l'importo dell'imposta sostitutiva da versare di colonna 5 indicata nella colonna 3 è parte di un versamento cumulativo.

Esempio

Il Sig. Verdi è titolare di una partecipazione non qualificata posseduta dal 2006 di valore contabile pari ad € 10.000. Approfittando della rivalutazione introdotta dalla Legge n. 191 del 23.12.2009, il costo di acquisto è stato rivalutato con asseverazione di una perizia che ha stimato il valore economico di detta partecipazione in € 60.000 pagando una sostitutiva in un'unica soluzione) di € 1.200 (2% di € 60.000).

Il sig. Verdi ha deciso di aderire, nel 2012, alla rivalutazione riproposta dal D.L. sviluppo (70/2011) portando il valore economico della sua partecipazione ad € 70.000. In buona sostanza, **il sig. Verdi ha determinato l'imposta sostitutiva dovuta come differenza tra:**

- **l'importo ottenuto applicando l'aliquota del 2%** sul nuovo valore di perizia € 1.400 (2% * € 70.000) ;
- **l'imposta già versata con la prima rivalutazione** (€ 1.200).

L'imposta dovuta di € 200 (€ 1.400- € 1.200) è stata versata in un'unica soluzione in data 1 giugno 2012.

Il Signor Verdi dovrà compilare, quindi, **il quadro RT del modello UNICO PF 2012 come segue:**

Partecipazioni rivalutate art. 2, D.L. n. 282 del 2002 e successive modificazioni	Valore della partecipazione	Aliquota	Imposta dovuta	Imposta versata	Imposta da versare	Rateizzazione	Versamento cumulativo
RT49	1 70.000 ,00	2 2	3 1.400,00	4 1.200,00	5 200 ,00	6	7
RT50	,00		,00	,00	,00		

Ribadiamo, inoltre, che, **la mancata indicazione in Unico** della rideterminazione di valore della partecipazione non pregiudica gli effetti della rideterminazione, essendo questa omissione **soggetta alla sola sanzione "formale" variabile tra i 258 e i 2.065 euro (C.M. 1/E del 15 febbraio 2013).**

4.8. Riferimenti di Prassi

Si termina il presente intervento riportando una **tabella indicativa dell'evoluzione normativa in materia di rivalutazione delle partecipazioni** (e dei terreni) contenente **i riferimenti di prassi succedutesi nel tempo.**

Rideterminazione del valore delle partecipazioni (e dei terreni):	
Principali documenti di prassi suddivisi per argomento	
Soggetti abilitati alla redazione della perizia (periti ed esperti iscritti nei ruoli camerali)	Circ. 16/E del 22.04.2005 Circ. 6/E del 13.02.2006, § 8.2 Risposta interpello DRE Lombardia protocollo 904-38798 del 23/06/2008 Circ. 47/E del 24.10.2011
La nuova rivalutazione non è una proroga ma una riapertura dei termini	Circ. 27/E del 09.05.2003 § 1 Circ. 35/E del 04.08.2004 Circ. 16/E del 22.04.2005 Circ. 10/E del 13.03.2006, § 17 Ris. 236/E del 10.06.2008 Circ. 47/E del 24.10.2011
Termine per predisporre la perizia in caso di cessione di partecipazioni in regime di dichiarazione	Circ. 47/E del 05.06.2002
Versamento dell'imposta sostitutiva: → beni in comunione → più beni dello stesso soggetto	Circ. 81/E del 06.11.2002, § 2.5 e 3.4
Indicazioni nel modello UNICO	Circ. 35/E del 04.08.2004 Circ. 47/E del 24.10.2011

Rivalutazione su beni ed usufrutto	Circ. 81/E del 06.11.2002, § 2.1 Circ. 27/E del 09.05.2003, § 2.2 Circ. 6/E del 13.02.2006, § 8.1 Circ. 12/E del 12.03.2010, § 6.1 e 6.2
Decesso del possessore del bene e rivalutazione	Circ. 27/E del 09.05.2003, § 2.1 Circ. 12/E del 31.01.2002
Entità della partecipazione - irrilevanza delle cessioni degli ultimi 12 mesi-disavanzi di fusione	Circ. 12/E del 31.01.2002, § 3 Circ. 9/E del 30.01.2002, § 2.1, 2.2 e 2.4
Rivalutazione parziale di partecipazioni	Circ. 81/E del 06.11.2002, § 3.3 Ris. 372/E del 26.11.2002
Partecipazioni società di fatto	Circ. 47/E del 18.06.2008, § 7.4
Terreni gravati da diritto di superficie	Circ. 55/E del 20.06.2002, § 12
Terreni in comunione versamenti pro quota	Circ. 81/E del 06.11.2002, § 2.1
Terreni con particelle parzialmente edificabili	Circ. 81/E del 06.11.2002, § 2.3
Conferimento di terreno rivalutato	Ris. 333/E del 01.08.2008
Terreni acquistati in successione e donazione	Circ. 81/E del 06.11.2002, § 2.4
Aree lottizzate	Ris. 319/E del 24.07.2008
Fabbricati, oggetto di piani di recupero, che possono essere rivalutati	Ris. 395/E del 22.10.2008
Effettuazione di compensazioni e rimborsi di precedenti rivalutazioni e gestione del relativo contenzioso in corso	Circ. 27/E del 09.05.2003 Circ. 16/E del 22.04.2005 Ris. 236/E del 10.06.2008 Circ. 47/E del 24.10.2011