

La L. 28 dicembre 2015 n. 208, pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 70 della Gazzetta Ufficiale n. 302 del 30 dicembre 2015 (legge di stabilità 2016) ripropone le agevolazioni fiscali introdotte e disciplinate dagli artt. 5 e 7 della L. n. 448/2001, consentendo 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 **alla data del 1° gennaio 2016**, al di fuori del regime d'impresa, 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.

Tuttavia, si osserva che la novella non introduce una mera proroga del regime, ma prevede l'**applicazione di un'aliquota unica per le imposte sostitutive**. In sostanza, esercitando l'opzione di assumere, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore indicato in perizia delle partecipazioni non quotate o dei terreni, il contribuente dovrà assolvere l'**imposta sostitutiva dell'8%**: su tutte le tipologie di partecipazioni non quotate (sia qualificate che non qualificate); sui terreni (sia agricoli che edificabili).

Il regime in argomento è stato prorogato molte volte negli ultimi 15 anni, ma, anche considerando il generale raddoppio delle aliquote avvenuto l'anno scorso, finora il coefficiente applicato per la rivalutazione delle partecipazioni non qualificate è sempre stato la metà di quello previsto per le partecipazioni qualificate.

Resta fermo che per optare per questo regime, occorrerà che **entro il 30 giugno 2016**:

- un professionista abilitato (ad esempio, dottore commercialista, geometra, ingegnere e così via) rediga e asseveri la **perizia di stima** della partecipazione o del terreno;
- il contribuente interessato versi la sostitutiva per l'intero suo ammontare, ovvero (in caso di rateizzazione) limitatamente alla prima delle tre rate annuali di pari importo.

Per valutare la convenienza del regime, l'imposta sostitutiva sopracitata dovrà essere confrontata con la tassazione al 26% per i capital gain sulle partecipazioni non qualificate e l'imposizione IRPEF per il 49,72% per le partecipazioni qualificate.

Per i soggetti che si avvalgono nuovamente dell'agevolazione è possibile:

- detrarre dall'imposta sostitutiva dovuta sulla rivalutazione eseguita l'imposta già versata su precedenti rivalutazioni degli stessi beni;
- oppure richiedere il rimborso dei versamenti effettuati ai sensi dell'art. 38 del DPR 602/73.

Resta fermo che l'importo del rimborso non può essere comunque superiore all'importo dovuto in base all'ultima rideterminazione del valore effettuata.

Nel caso in cui il valore di mercato della partecipazione sia divenuto inferiore rispetto a quello indicato nella perizia relativa a una rivalutazione precedente a quella in argomento, non occorre procedere alla rideterminazione del costo. Infatti, la vendita della partecipazione a un valore inferiore a quello della perizia non determina la decadenza del regime e la perdita dell'affrancamento.

In merito, l'art. 5, comma 6 della L. 448/2001, per evitare eccessivi benefici dall'applicazione della norma, prevede che l'assunzione del nuovo valore di acquisto della partecipazione non ammetta il realizzo di minusvalenze compensabili ai sensi dell'art. 68 del TUIR, per cui non si applica la disposizione che consente di compensare, nell'ambito delle categorie formate dalle partecipazioni qualificate e degli altri investimenti finanziari, le plusvalenze con le minusvalenze e di riportare a nuovo le minusvalenze eccedenti nei successivi periodi d'imposta, ma non oltre il quarto.

Si ricorda anche che i contribuenti possono procedere alla rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni detenute a titolo di nuda proprietà oppure di usufrutto (cfr. circ. Agenzia delle Entrate 6 novembre 2002 n. 81 e 13 febbraio 2006 n. 6).

Occorre però tenere presente che il consolidamento dell'usufrutto non retroagisce al momento dell'acquisto della nuda proprietà. Pertanto, qualora il consolidamento avvenga successivamente alla data di riferimento dell'agevolazione (ossia, il 1° gennaio 2016), la rideterminazione dei valori sarà riconosciuta solo con riferimento al diritto di nuda proprietà esistente in tale data.

Inoltre, la rideterminazione del costo della partecipazione risulterà persa anche se verrà posta in essere dall'usufruttuario: infatti, la circ. n. 6/2006 (§ 8.1) ha chiarito che, in caso di decesso dell'usufruttuario di una partecipazione, il "nuovo" pieno proprietario non può assumere come costo della partecipazione il valore rideterminato del diritto di usufrutto, in quanto la partecipazione viene acquisita a titolo di piena proprietà per effetto del principio di riespansione del diritto di proprietà che avviene automaticamente con l'estinzione dell'usufrutto.