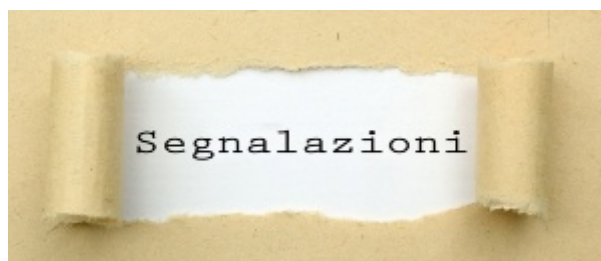


SETTORE STUDI

SEGNALAZIONI NOVITA

Prassi Interpretative



01.02.21

L'Agenzia delle Entrate fa il punto sulla rivalutazione di partecipazioni e terreni

Con la circolare n. 1 del 22 gennaio 2021, L'Agenzia delle Entrate, anche riprendendo suoi precedenti orientamenti, affronta alcune questioni relative alla rideterminazione delle partecipazioni e dei terreni al fine di fornire un quadro sistematico della materia.

1. In primo luogo si ricorda che con l'art. 1 commi 693 e 694 della legge 160/2019 è stata "riaperta" la procedura di rideterminazione del valore di acquisto delle partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati e dei terreni edificabili e con destinazione agricola detenuti alla data del 1 gennaio 2020 [1]. Successivamente, con l'art. 137 del DL 34/2020 la possibilità di rideterminare il valore è stata ulteriormente estesa ai medesimi beni posseduti alla data del 1 luglio 2020 con la previsione del termine per il pagamento dell'imposta sostitutiva e la redazione della perizia al 15 novembre 2020 [2]. L'ultimo provvedimento che ha ulteriormente inciso sui termini per la rivalutazione è contenuto nella legge di bilancio 2021 (L. 178/2020 art. 1, commi 1122-1123) per i terreni e le partecipazioni detenuti alla data del 1 gennaio 2021 con la fissazione del termine per la redazione della perizia e il pagamento dell'imposta sostitutiva entro il 30 giugno 2021 [3].

Tracciato questo quadro, l'amministrazione finanziaria ricorda che il valore rideterminato andrà a sostituire il costo o valore di acquisto per la determinazione delle plusvalenze realizzate al di fuori del regime d'impresa, senza che possano assumere rilevanza gli oneri inerenti, compresa l'imposta di successione e donazione, ad eccezione delle spese sostenute per la redazione della perizia.

Previamente enumerando i soggetti abilitati alla redazione delle perizie si ricorda che ai fini della sua asseverazione sono competenti, oltre alle cancellerie dei tribunali, anche gli uffici dei giudici di pace e i notai.

Richiamando inoltre la prassi precedente [4], si afferma che il meccanismo della rideterminazione è perfezionato con il pagamento dell'intera imposta sostitutiva dovuta o della prima rata e che tale

perfezionamento, anche laddove il valore rivalutato non sia utilizzato ai fini della determinazione della plusvalenza, da un lato precluderà l'esercizio del diritto al rimborso, dall'altro lato darà causa al pagamento delle rate successive in caso di opzione per versamento frazionato.

Il diritto al rimborso potrà invece sorgere: 1) nel caso in cui il meccanismo della rivalutazione non si sia perfezionato a causa del tardivo versamento dell'imposta sostitutiva o della prima rata; 2) nell'ipotesi di nuova rideterminazione.

A quest'ultimo proposito, poiché il rimborso costituisce una modalità alternativa alla "compensazione" dell'imposta già versata in occasione della prima determinazione con quella dovuta per la seconda, l'amministrazione chiarisce, sulla scorta della previsione contenuta nell'art. 7 comma 2, lettere ee) e ff), del DL 70/2011, che bisognerà fare riferimento all'ultima rideterminazione del valore per individuare il limite d'importo che può essere richiesto a rimborso [5]. Ciò nel presupposto che il contribuente, qualora lo ritenga opportuno, può rideterminare il valore delle partecipazioni e dei terreni anche nell'ipotesi in cui abbia in precedenza fruito del medesimo meccanismo, pure qualora la successiva rivalutazione sia effettuata al "ribasso" [6].

In ultimo viene ribadito che i dati relativi alla rideterminazione del valore delle partecipazioni e dei terreni devono essere indicati nel modello di dichiarazione UNICO, pena la sanzione con un minimo di duecentocinquanta fino ad un massimo di duemila euro, ai sensi dell'articolo 8, comma 1, del d.lgs. 471/1997, ma salvi in ogni caso gli effetti della rideterminazione [7].

2. Nella circolare vengono recepite anche alcune soluzioni interpretative fornite in occasione di risposte ad interpello.

L'opportunità di recepimento delle interpretazioni fornite in sede di interpello discende dal fatto che le risposte rese hanno effetti unicamente nei confronti del richiedente e solo nel caso prospettato non già in casi analoghi [8]. Esse non hanno la medesima valenza delle circolari e delle risoluzioni. Soltanto nel caso di pubblicazione di tali atti, infatti, vengono meno le condizioni di obiettiva incertezza che giustificano la presentazione dell'interpello [9], con la conseguenza che le istanze, presentate in relazione a fattispecie per le quali l'amministrazione ha diramato un indirizzo interpretativo con circolare o risoluzione, risulteranno inammissibili [10].

2.1 In primo luogo l'amministrazione finanziaria si sofferma sul tema della rivalutazione titoli quotati in sistemi multilaterali di negoziazione.

Il problema si pone in quanto l'art. 5, comma 1 della legge 448/2001 ammette la rivalutazione solo « *per i titoli, le quote o i diritti non negoziati nei mercati regolamentati* ».

I chiarimenti forniti riguardano le partecipazioni in società aderenti ad AIM Italia ossia il mercato della Borsa Italiana dedicato alle PMI con alto potenziale di crescita, sistema multilaterale di negoziazione di cui è stata disposta la registrazione con delibera CONSOB.

Si fa presente sul punto, sulla scorta della precedente prassi che richiama il decreto legislativo n. 415 del 1996 poi trasfuso nel decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (Testo unico della finanza – TUF), che « *l'elemento utile per individuare un mercato regolamentato è l'esistenza di disposizioni che ne regolamentano le modalità di accesso e di funzionamento* ».

Poiché Il TUF (art. 1, comma 1, lettera w-ter)), assimila i sistemi multilaterali di negoziazione ai mercati regolamentati, l'Agenzia delle Entrate giunge a concludere che le partecipazioni prima richiamate non possono accedere al meccanismo della rivalutazione.

2.2 Circa la rideterminazione del valore di partecipazioni acquistate da coniugi in regime di comunione dei beni, la problematica posta riguarda la legittimazione di ciascuno di essi alla rivalutazione dell'intera partecipazione o solo della quota del cinquanta per cento.

L'Agenzia delle Entrate richiama innanzitutto l'art. 4 del TUIR, in base al quale i redditi dei beni in comunione legale sono imputati a ciascun coniuge per la metà del loro ammontare e l'art. 177 del

codice civile che fa ricadere in comunione gli acquisti effettuati anche separatamente da ciascun coniuge in costanza del matrimonio, fatta eccezione per quelli relativi a beni personali.

In ragione di tali previsioni, l'amministrazione finanziaria ritiene che la rivalutazione dell'intera partecipazione, di cui i coniugi siano contitolari in forza della comunione legale, debba essere effettuata da entrambi i coniugi e l'imposta sostitutiva debba essere versata da entrambi per la quota (evidentemente del cinquanta per cento) a ciascuno imputabile.

Sebbene l'affermazione non risulti approfonditamente argomentata, si può dedurre, anche avendo riguardo alla prassi precedente, che l'amministrazione finanziaria muova dalla natura "personale" dell'imposta sostitutiva [11] ritenendo, pertanto, che il meccanismo della rivalutazione possa riguardare solo il singolo soggetto ancorché con riferimento ad una quota "fittizia".

È noto infatti che la comunione legale tra coniugi, a differenza della comunione ordinaria, è caratterizzata dall'assenza di quote. Nella comunione legale ciascun coniuge è titolare del diritto avente ognuno e tutti i beni di essa. Per tali ragioni non è ammessa la cedibilità della quota e dunque la partecipazione di estranei, in quanto la quota, a differenza della comunione ordinaria, non rileva nella fase fisiologica, bensì in quella patologica di scioglimento.

Risulta piuttosto oscuro, dunque, il successivo passaggio della circolare in cui, l'amministrazione afferma: «*Tenuto conto che ai fini civilistici ciascun coniuge può disporre della propria quota, resta ferma la possibilità per ciascuno di essi di rideterminare esclusivamente il valore della partecipazione a lui riferibile*».

2.3 L'altra questione su cui la circolare si sofferma, già trattata in precedenti interpelli, riguarda la rivalutazione parziale nel caso di possesso da parte di uno stesso soggetto di più partecipazioni in una stessa società. La problematica sottesa al chiarimento attiene alla possibilità di effettuare una nuova rivalutazione parziale utilizzando correttamente il metodo LIFO, come già indicato nella prassi [12].

La corretta applicazione di tale metodo, qualora un contribuente intenda avvalersi nuovamente della possibilità di accedere alla procedura, comporta, secondo l'amministrazione, la necessità di rivalutare per prime le partecipazioni il cui valore sia stato già parzialmente rideterminato, senza poter procedere ad una nuova rideterminazione parziale di quelle il cui valore non era stato originariamente rivalutato.

Si ammette, inoltre, la possibilità per il contribuente di procedere ad una nuova rideterminazione dell'intero valore della partecipazione posseduta e di scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta quella già versata in occasione di precedenti procedure di rideterminazione effettuate con riferimento ai medesimi beni, ovvero di chiederla a rimborso.

3. In ultimo l'Amministrazione Finanziaria, circa la rivalutazione dei terreni, recepisce l'orientamento, recentemente espresso dalla Cassazione a Sezioni Unite nelle pronunce 2321 e 2322 del 31 gennaio 2020, sulla valenza dell'indicazione in atto del valore periziato [13].

Alla luce dell'indirizzo assunto dalle Sezioni Unite e in conformità al parere reso dall'Avvocatura Generale dello Stato, l'Agenzia delle Entrate ritiene superate le pregresse indicazioni operative.

Nella prassi era infatti invalsa l'idea che dovesse sussistere una corrispondenza tra il valore indicato in atto e quello periziato affinché il valore asseverato potesse assumersi, al momento dell'atto realizzativo, quale nuovo costo storico per la determinazione dell'eventuale plusvalenza. In sostanza si riteneva che l'operatività del meccanismo della rivalutazione fosse subordinato all'esistenza di due condizioni: in primo luogo il perfezionamento della procedura con la redazione della perizia e con il versamento dell'imposta sostitutiva; in secondo luogo, la dichiarazione in atto del valore periziato del bene quale "valore minimo di riferimento", ossia come valore minimo della base imponibile ai fini del tributo di registro e delle imposte ipotecaria e catastale.

Questa impostazione risulta dunque definitivamente superata, con la conseguenza che l'indicazione in atto di un valore inferiore a quello di perizia non comporta la decadenza dalla rivalutazione già operata, né la possibilità di accertare la plusvalenza secondo il valore storico del bene. Ma, *«in capo all'Amministrazione permane il potere di compiere le opportune verifiche per evitare l'occultamento della base imponibile con riguardo alle imposte sui trasferimenti»*.

Susanna Cannizzaro

[1] Cfr. Cnn Notizie del 31 dicembre 2019

[2] Cfr. Cnn Notizie del 29 maggio 2020 e del 20 luglio 2020

[3] Cfr. Cnn Notizie 4 gennaio 2021, Legge di Bilancio 2021. Le norme fiscali di interesse notarile, est. A. Lomonaco

[4] Cfr. circolare 35/E 2004

[5] Cfr. in tema Studio n. 213-2011/T, *La nuova rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni dopo l'approvazione del Decreto Sviluppo*, est. N. Forte

[6] Cfr. *Telefisco 2013: la circolare dell'Agenzia delle Entrate. Risposte ai quesiti sulla "rideterminazione" del valore dei terreni Agenzia delle entrate*, est. S. Cannizzaro e la prassi ivi richiamata.

[7] Cfr. *Telefisco 2013: la circolare dell'Agenzia delle Entrate. Risposte ai quesiti sulla "rideterminazione" del valore dei terreni Agenzia delle entrate*, est. S. Cannizzaro e la prassi ivi richiamata.

[8] In base alla disposizione di carattere generale, contenuta nell'art. 11, comma 3, dello Statuto dei diritti del contribuente, la risposta a un interpello resa dall'Amministrazione finanziaria ha efficacia solo nei confronti del contribuente istante e limitatamente al caso concreto dallo stesso segnalato. Ciò esclude la immediata rilevanza nei confronti di altri soggetti su casi analoghi. Infatti, il comma 3 dello Statuto dispone testualmente che *"la risposta, scritta e motivata, vincola ogni organo della Amministrazione con esclusivo riferimento alla questione oggetto dell'istanza e limitatamente al richiedente"*. Ne deriva la nullità di qualsiasi atto, anche a contenuto impositivo o sanzionatorio, emesso nei confronti del richiedente in difformità della risposta (sia questa espressa o tacita). cfr Doderò - Leo, *Efficacia delle risposte ad interpello in presenza di mutamenti degli orientamenti interpretativi*, Corr. trib., 2020, 515 ss.

[9] Cfr. art.11 comma 4 L. 212/2000 (c.d. Statuto dei diritti del contribuente)

[10] Cfr. circ. 9/E 2016.

[11] Ris. n. 91/E del 17 ottobre 2014 in CNN Notizie del 21/11/2014, con nota di S. Cannizzaro, *Cessione di partecipazioni ricevute per donazione e plusvalenza: il costo o valore d'acquisto è anche quello rideterminato ma il donatario non può scomputare l'imposta sostitutiva versata dal donante*. Nella risoluzione si legge: *«L'imposta sostitutiva corrisposta dal donante, infatti, trattandosi di un'imposta personale, assolve la funzione di rideterminare il costo di acquisto della partecipazione con l'effetto di realizzare una minore plusvalenza in caso di cessione della partecipazione stessa da parte del medesimo soggetto che ha posto in essere la procedura di rideterminazione»*. L'amministrazione esclude pertanto che lo scomputo dell'imposta in caso di successiva rideterminazione possa essere effettuata da soggetto diverso da colui che ha versato l'imposta sostitutiva. In tema cfr. anche per una diversa visione Quesito tributario n. 480-2013/T in CNN Notizie del 15 luglio 2014, est. S. Cannizzaro

[12] Sul punto si rinvia alla circolare 9/E 2002

[13] In CNN Notizie del 24/2/2020 con nota di S. Cannizzaro, *Secondo la Cassazione a Sezioni Unite la mancata dichiarazione in atto del valore di perizia non disattiva il “meccanismo” della rivalutazione*, a cui si rinvia per approfondimenti.

Agenzia delle Entrate

CIRCOLARE n. 1/E del 22 gennaio 2021

OGGETTO Rideterminazione del valore di partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e di terreni edificabili e con destinazione agricola - Articolo 1, commi 693 e 694, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, Articolo 137 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 e Articolo 1, commi 1122 e 1123, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 – Ulteriori chiarimenti e recepimento dell’indirizzo espresso dalle Sezioni Unite della Cassazione con le sentenze nn. 2321 e 2322 del 2020.

Premessa

1. Rideterminazione del valore delle partecipazioni e dei terreni detenute alla data del 1° gennaio 2020, del 1° luglio 2020 e del 1° gennaio 2021
2. Risposte agli interpelli
 - 2.1. Titoli quotati in sistemi multilaterali di negoziazione
 - 2.2. Partecipazione detenute da coniugi in regime di comunione dei beni
 - 2.3. Rideterminazione parziale del valore della partecipazione
3. Indicazione nell’atto di cessione dei terreni di un valore inferiore a quello periziato – Sentenze delle SS.UU. della Cassazione nn. 2321 e 2322 del 2020

La circolare è disponibile nell’allegato e sul sito dell’Agenzia delle Entrate al seguente indirizzo

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/3057169/CIRCOLARE+1_2021.pdf/20

CIRCOLARE n. 1/E del 22 gennaio 2021

Susanna Cannizzaro

note legali

I testi pubblicati sono di proprietà del Consiglio Nazionale del Notariato e ad uso esclusivo del destinatario. La riproduzione e la cessione totale o parziale effettuata con qualsiasi mezzo e su qualsiasi supporto idoneo alla riproduzione e trasmissione non è consentita senza il consenso scritto della Redazione. Ai sensi dell'art. 5 della legge 633/1941 sul diritto d'autore, i testi di legge e degli atti ufficiali dello Stato e delle pubbliche amministrazioni, italiane o straniere, non sono coperti da diritto d'autore; tuttavia l'elaborazione, la forma e la presentazione dei testi stessi si intendono protette da copyright.

CNN Notizie a cura di
Giulio Biino

Responsabile
Massimiliano Levi

Coordinamento di Redazione
Francesca Minunni, Chiara Valentini

Redazione
Francesca Bassi, Daniela Boggiali,
Chiara Cinti, Mauro Leo,
Annarita Lomonaco

Contatti

cnn.redazione@notariato.it
www.notariato.it
Trasmissione di Notartel
S.p.A.

WWW.NOTARIATO.IT