

Rideterminazione dei valori di partecipazioni e terreni “agli sgoccioli”

Entro fine mese la perizia di stima e il pagamento della sostitutiva

/ Antonio PICCOLO

Ultimi giorni per avvalersi dell’opportunità fiscale consistente nella **rideterminazione** dei **valori di acquisto** delle **partecipazioni** (non negoziate in mercati regolamentari) e dei **terreni** (edificabili o con destinazione agricola) posseduti alla data del **1° gennaio 2015**.

Scade infatti martedì prossimo, **30 giugno**, il **termine** per redigere la **perizia di stima** ed effettuare il **pagamento** (in **unica soluzione** o al massimo in **tre rate di pari importo** con maggiorazione del **3%** sulle rate dopo la prima) della relativa imposta **sostitutiva** dovuta con applicazione della nuova aliquota dell’**8%** sul valore di perizia, come stabilito dall’art. 1, commi 626 e 627 della L. 190/2014 (legge di stabilità 2015).

Il costo di acquisto rivalutato è utilizzabile ai fini della determinazione dei **“redditi diversi”** di cui all’art. 67 del TUIR, cioè agli effetti del **calcolo** della **plusvalenza**, in caso di cessione a titolo oneroso dei beni (artt. 5 e 7 della L. 448/2001), e dà luogo a un risparmio fiscale.

I contribuenti interessati sono:

- le **persone fisiche** titolari di beni (partecipazioni e terreni) che **esulano** dall’**attività d’impresa**;
- le **società semplici** e soggetti **equiparati**;
- gli **enti non commerciali**, con riferimento ai beni che esulano dall’attività commerciale;
- i soggetti **non residenti**, con riferimento alle **plusvalenze imponibili** nel territorio dello **Stato**;
- le **società di capitali** che hanno riacquisito, alla fine del giudizio, la piena titolarità dei beni oggetto di misure cautelari nel periodo di applicazione della norma (circ. n. 47/2011).

La **perizia** di stima deve essere redatta da appositi **professionisti abilitati**, vale a dire da dottori commercialisti, ragionieri, periti commerciali e revisori legali dei conti per le partecipazioni e da architetti, ingegneri, geometri, agronomi, agrotecnici, periti agrari e industriali edili per i terreni. I **periti** regolarmente iscritti alle **Camere** di commercio, industria, artigianato e agricoltura, invece, possono stimare sia le **partecipazioni** che i **terreni**.

La perizia va **asseverata**, entro il termine del 30 giugno, presso la **cancelleria** del tribunale, il **giudice di pace** o il **notaio**, e il **contribuente** è tenuto a **conservarla** (unitamente ai dati del professionista) per un’eventuale trasmissione o esibizione all’Agenzia delle Entrate. La perizia asseverata in data **successiva** al **rogito**, purché entro il termine del 30 giugno, **non** comporta alcuna **decadenza** dall’agevolazione (ris.

n. 53/2015; fra tante, Cass. nn. 10561/2014 e 23660/2013).

Naturalmente, ha puntualizzato l’Agenzia delle Entrate dopo essersi uniformata al consolidato orientamento dei giudici di legittimità, la perizia deve essere comunque redatta **prima del rogito**, stante l’obbligo di indicare nel rogito stesso il relativo valore periziato. Al riguardo si segnala la recente ordinanza n. 11387/2015, con la quale la Cassazione ha affermato, fra l’altro, che la **rivalutazione** dei terreni, una volta operata, costituisce **“valore normale minimo** di riferimento” ai fini delle imposte sui redditi, dell’imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale, e ciò **indipendentemente** dal potere dell’Agenzia di procedere a una **rettifica**.

Da tale previsione, ossia dall’art. 7, comma 6 della L. n. 448/2001, la C.T. Reg. di Milano, sezione staccata di Brescia, ha ritenuto che il valore rideterminato costituisca un **vincolo** sia per il **contribuente** che per il **Fisco** (sentenza n. 1064/64/15).

Si ricorda che in caso di **precedente rivalutazione** degli stessi beni (*cf.* ris. n. 91/2014), è possibile **detrarre** dall’imposta sostitutiva dovuta quella **versata** nella precedente operazione, oppure richiedere il **rimborso** (entro 48 mesi dal pagamento dell’intero importo o della prima rata dovuta a seguito della rivalutazione più recente), che, comunque, non potrà essere superiore all’importo dovuto in base all’ultima rideterminazione effettuata. La procedura di rideterminazione può eseguita **anche** quando il valore del bene sia **diminuito**.

Il **versamento** (codici tributo “8055” per le partecipazioni e “8056” per i terreni) va effettuato con modello **F24 telematico**, mentre i contribuenti **non** titolari di **partita IVA** possono presentare la **delega** di pagamento anche presso **banche, agenzie postali** o **concessionari della riscossione**.

Al riguardo, si segnala che, per il versamento della sostitutiva con modello F24 Enti pubblici, la ris. n. 62 di ieri ha istituito i codici tributo “855E” per le partecipazioni e “856E” per i terreni.

Si ricorda, infine, che i contribuenti che hanno versato l’imposta sostitutiva per la rideterminazione dei valori di acquisto delle partecipazioni possono **modificare** in seguito la propria **scelta** decidendo anche di non avvalersi più dell’opportunità fiscale. Di conseguenza, non solo non saranno più tenuti a pagare le eventuali rate restanti, ma avranno diritto al **rimborso** di quanto già versato. L’ha affermato la Corte di Cassazione, che, con sentenza n. 8350/2015, ha respinto il ricorso dell’Agenzia delle Entrate.