

---

# La chiusura delle liti sulle rivalutazioni di terreni e partecipazioni

---

di [Vincenzo D'Andò](#)

**Publicato il 27 Giugno 2011**

i contribuenti che hanno più volte rivalutato terreni e partecipazioni, e hanno richiesto il rimborso dell'imposta sostitutiva versata sulla precedente rivalutazione, possono ottenere il rimborso e chiudere il contenzioso; vediamo le novità introdotte dal decreto sviluppo

## Quadro normativo

L'art. 7, co. 2, lett. da dd) a gg), D.L. 13 maggio 2011, n. 70 (cd. Decreto sviluppo) ha riproposto ancora una volta la riapertura dei termini per poter rideterminare il valore delle partecipazioni e dei terreni posseduti al 1 luglio 2011, non in regime di impresa, da parte di persone fisiche, società semplici e associazioni professionali, nonché da enti non commerciali.

## Chiusura del contenzioso

I contribuenti che hanno più volte rivalutato terreni e partecipazioni, e hanno richiesto il rimborso dell'imposta sostitutiva versata sulla precedente rivalutazione, possono ottenere il rimborso e chiudere il contenzioso:

E' questo il modo per chiudere tutte le controversie pendenti, originate dal problema della doppia perizia per l'affrancamento di valore di aree e partecipazioni.

L'art. 7, comma 2, lett. dd), del Decreto Legge Sviluppo (D.L. n. 70/2011), all'esame della Camera ha di fatto cambiato le regole seguite fino ad oggi, intervenendo a disciplinare anche i versamenti operati relativamente alle precedenti perizie di affrancamento.

## Riaperti i termini per la rivalutazione di terreni e quote

Infatti, tra le tante misure di carattere fiscale, il citato D.L. n. 70/2011 sullo sviluppo prevede la riapertura dei termini per la rideterminazione dei valori d'acquisto di partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati e dei terreni edificabili e con destinazione agricola.

In particolare, il medesimo art. 7, comma 2, lettera dd), ha riformulato l'art. 2, comma 2, del D.L. n. 282/2002 (convertito dalla Legge n. 27/2003) disponendo che tutti i contribuenti persone fisiche non esercenti attività d'impresa, le società semplici, le società e le associazioni ad esse equiparate ai sensi dell'art. 5 del TUIR e gli enti non commerciali per le attività non inerenti all'attività d'impresa, possono rideterminare il valore d'acquisto dei predetti beni che risultino posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale alla data del 1° luglio 2011.

### **Ambito oggettivo**

Possono essere rivalutati:

- Terreni agricoli, terreni edificabili e terreni lottizzati o su cui siano state costruite opere per renderli edificabili;
- le partecipazioni non negoziate nei mercati regolamenti, nonché i diritti o i titoli attraverso cui possano essere acquisite le partecipazioni suddette.

Il requisito dell'assenza di negoziazione deve essere verificato alla data del 1° luglio 2011.

### **Ambito soggettivo**

Sono interessati dalla rivalutazione:

- Persone fisiche (esclusi i possessori di partecipazioni nell'ambito di imprese commerciali);
- società semplici e soggetti equiparati;
- enti non commerciali.

### **L'imposta sostitutiva**

La rivalutazione si perfeziona con il versamento da parte dei contribuenti di un'imposta sostitutiva da calcolarsi sul valore dei beni oggetto di rivalutazione, emergente da un'apposita perizia, nella misura del:

- 4% per le partecipazioni qualificate e i terreni edificabili e a destinazione agricola;
- 2% per le partecipazioni non qualificate.

Tali imposte potranno essere rateizzate fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, a decorrere dal 30 giugno 2012.

Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo, da versarsi contestualmente.

**Pertanto, le rate andranno così versate:**

- **prima:** 30 giugno 2012;
- **seconda:** 30 giugno 2013 (+ interessi del 3% annuo calcolati dal 30/06/2012);
- **terza:** 30 giugno 2014 (+ interessi del 3% annuo calcolati dal 30/06/2012).

#### **La perizia di stima**

La redazione e il giuramento della perizia di stima devono avvenire entro la data del 30 giugno 2012.

La perizia deve essere giurata (asseverata) presso un tribunale o un notaio e può essere predisposta solamente da specifici professionisti.

La **valutazione dei terreni** viene effettuata dai soggetti iscritti agli albi:

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

La perizia relativa alla **valutazione delle partecipazioni e quote sociali**, invece, viene redatta dai soggetti iscritti agli albi:

- dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili;

- dei Revisori Contabili.

### **La detrazione dell'imposta già versata**

Secondo quanto previsto dal Decreto Legge, i soggetti che hanno già effettuato una precedente rivalutazione del valore dei medesimi beni possono detrarre dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione l'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata.

Al fine del controllo della legittimità della detrazione, con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate di approvazione del modello di dichiarazione dei redditi vengono individuati i dati da indicare nella dichiarazione stessa.

I contribuenti che non effettuano tale detrazione, possono, però, chiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva già versata, ai sensi del disposto dell'art. 38, D.P.R. n. 602/1973, e il termine di decadenza per la richiesta di rimborso (48 mesi) decorre dalla data di versamento dell'intera imposta o della prima rata relativa all'ultima rideterminazione di valore effettuata.

L'importo da chiedere a rimborso non può, comunque, essere superiore a quello dovuto in base all'ultima rideterminazione effettuata.

Tali disposizioni trovano applicazione anche con riferimento ai versamenti effettuati entro la data di entrata in vigore del decreto (14 maggio 2011).

Nei casi in cui, a tale data, il termine di decadenza per la richiesta di rimborso risulti essere scaduto, la stessa può essere effettuata entro il termine di 12 mesi a decorrere dalla medesima data.

### **Rimborso o compensazione dell'imposta sostitutiva versata**

In conclusione, in merito all'imposta sostitutiva già versata in una precedente rideterminazione del valore dei terreni e partecipazioni, l'art. 7, co. 2, lett. ee) e ff), D.L. 70/2011 consente al contribuente la possibilità di scegliere tra due alternative:

- **Compensazione:** Il contribuente può utilizzare in compensazione l'imposta sostitutiva già versata in occasione delle precedenti rivalutazioni. Tuttavia, in merito, si attendono chiarimenti ministeriali;

- **rimborso:** il contribuente può chiedere rimborso ai sensi dell'art. 38, D.P.R. n. 602/1973 - entro 48 mesi dalla data del versamento dell'intera imposta o della prima rata relativa all'ultima rivalutazione effettuata in virtù dell'art. 7, co. 2, lett. ff), D.L. 70/2011 - dell'imposta sostitutiva già pagata in precedenti rivalutazioni. In tale caso il contribuente che provveda ad effettuare una nuova rivalutazione è tenuto al versamento integrale dell'imposta sostitutiva dovuta.

### **Codici tributo e versamento**

Ai fini del versamento, mediante il modello F24, si utilizzano i seguenti codici tributo:

- **8055** - "Imposta sostitutiva delle imposte sui redditi per la rideterminazione dei valori di acquisto di partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati";

- **8056** - "Imposta sostitutiva delle imposte sui redditi per la determinazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola".

I codici tributo devono essere riportati nella sezione "Erario" del Mod. F24, indicando quale "anno di riferimento" l'anno di possesso dei beni per i quali si opera la rivalutazione, ossia "2011".

**27 giugno 2011**

**Vincenzo D'Andò**