

Riapertura dei termini per la rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni e delle partecipazioni (Decreto Energia - art. 29)

Nota informativa tratta dalle circolari della Direzione Tributaria Confcommercio MiLoMB e dei Consulenti Fiscali FIMAA Italia

La rideterminazione del costo o valore d'acquisto delle partecipazioni non quotate è stata originariamente prevista dall'art. 5, L. n. 448/2001 ed è stata più volte oggetto di proroga ad opera di successivi provvedimenti. Da ultimo, l'agevolazione in esame è stata prorogata per le partecipazioni possedute all'1° gennaio 2021 e si poteva perfezionare attraverso il versamento dell'imposta sostitutiva dell'11% entro il 15 novembre 2021.

L'1 marzo 2022 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto Energia "Misure urgenti per il contenimento dei costi dell'energia elettrica e del gas naturale, per lo sviluppo delle energie rinnovabili e per il rilancio delle politiche industriali", entrato in vigore il 2 marzo.

Il decreto legge in esame ha disposto la riapertura dei termini per la rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni e delle partecipazioni posseduti, al di fuori del regime di impresa, alla data dell'1 gennaio 2022 (art. 29)

Soggetti ammessi al regime agevolato

La rideterminazione del costo o valore di acquisto delle partecipazioni non quotate è riservata ai soggetti che effettuano operazioni suscettibili di generare redditi diversi (art. 67, co. 1, lett. c) e c-bis), TUIR).

In particolare, i soggetti interessati sono:

- le persone fisiche, per le operazioni non rientranti nell'esercizio di attività d'impresa;
- le società semplici e i soggetti ad esse equiparate;
- gli enti non commerciali, se l'operazione da cui deriva il reddito 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, non riferibili a stabili organizzazioni, salve le previsioni contenute nelle Convenzioni contro le doppie imposizioni che ne escludano l'imponibilità in Italia.

Partecipazioni rientranti nell'agevolazione

Ai fini della disciplina in esame, costituiscono partecipazioni rivalutabili:

- le partecipazioni rappresentate da titoli (azioni);
- le quote di partecipazione al capitale o al patrimonio di società non rappresentate da titoli (quote di s.r.l. 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).

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.

Inoltre, il suddetto regime può riguardare anche le partecipazioni in una società semplice o in una società estera.

Rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni e delle partecipazioni

Le persone fisiche, le società semplici, gli enti non commerciali e i soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia **potranno rivalutare il costo o il valore di acquisto delle partecipazioni non quotate e dei terreni posseduti alla data del 1° gennaio 2022, al di fuori del regime d'impresa, affrancando in tutto o in parte le plusvalenze conseguite se le partecipazioni o i terreni vengono ceduti a titolo oneroso.**

Si tratta della facoltà di assumere, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore delle quote e delle azioni mediante l'assolvimento di un'imposta sostitutiva sul cosiddetto "valore di perizia" previsto per partecipazioni non quotate o terreni (agricoli ed edificabili).

A tal fine, **occorrerà che entro il 15 giugno 2022:**

- **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 l'imposta sostitutiva per l'intero suo ammontare, ovvero (in caso di rateizzazione) limitatamente alla prima delle tre rate annuali di pari importo.**

Si applica l'imposta sostitutiva con aliquota unica del 14% sia per la rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni non quotate (qualificate e non qualificate) sia per la rideterminazione del costo fiscale dei terreni (agricoli o edificabili).

È prevista la facoltà di eseguire il versamento dell'imposta in tre rate annuali di pari importo a decorrere dal 15 giugno 2022.

La circolare della Agenzia delle Entrate n. 47/2011 ha chiarito che l'opzione per la rideterminazione del costo o del valore di acquisto delle partecipazioni non quotate e la conseguente obbligazione tributaria si considerano perfezionate con il versamento, entro il termine previsto:

- dell'intero importo dell'imposta sostitutiva dovuta, sulla base del valore indicato nella perizia giurata;
- oppure, per il pagamento rateale, della prima rata.

(Direzione Tributaria Confcommercio MiLoMB)

L'affrancamento consente di evitare le maggiori imposte sulla plusvalenza derivante dalla successiva vendita. Infatti, ai sensi del comma 6 dell'articolo 7 della legge n. 448 del 2001, il valore rideterminato dei terreni edificabili e con destinazione agricola costituisce "*valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale*".

Con la circolare della Agenzia delle Entrate n. 1 /E 2021, è stato precisato che le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con le sentenze numero 2321 e 2322 del 31 gennaio 2020, hanno ritenuto di dare continuità all'indirizzo sfavorevole all'Amministrazione, affermando il seguente principio di diritto: "*l'indicazione nell'atto di vendita dell'immobile, di un corrispettivo inferiore rispetto al valore del cespite in precedenza rideterminato dal contribuente sulla base di perizia giurata a norma dell'art. 7 della legge n. 448 del 2001 non determina la decadenza del contribuente dal*

beneficio correlato al pregresso versamento dell'imposta sostitutiva, né la possibilità per l'Amministrazione finanziaria di accertare la plusvalenza secondo il valore storico del bene".

Secondo i giudici, la possibilità di avvalersi del meccanismo agevolativo - di cui all' art. 7, comma 1, della legge n. 448 del 2001 di cui sopra - va intesa nel senso che, una volta verificatisi i presupposti di legge per fruire dell'imposta sostitutiva, *"tale meccanismo impedisce di recuperare, ai fini del computo della plusvalenza, il valore storico del bene anteriore a quello di perizia, ancorché detto valore non sia indicato nell'atto o sia indicato un valore commerciale inferiore a quello periziato, come tale inidoneo a determinare l'insorgenza di un reddito tassabile rispetto al valore periziato maggiore"*.

A fondamento della decisione, le Sezioni Unite pongono la circostanza che non è ravvisabile alcun aggancio normativo da cui poter desumere l'esistenza di un obbligo del contribuente di allegazione del valore normale minimo di riferimento periziato e/o di fissazione del corrispettivo nel medesimo valore. Inoltre, i giudici rilevano come l'interpretazione sia pienamente coerente con la posizione che la stessa Cassazione ha assunto - sul presupposto dell'assenza di limitazioni poste dalla legge - in merito al riconoscimento del beneficio di cui all'art. 7 di cui sopra nei casi in cui la perizia sia stata asseverata successivamente alla stipula dell'atto di vendita (quest'ultima posizione è stata già recepita dall'Amministrazione con la risoluzione n. 53/E del 2015).

Infine il comma 6 art. 5 della Legge n. 448 del 2001 stabilisce che la determinazione di un nuovo valore non consente il realizzo di minusvalenze compensabili.

(Consulenti Fiscali FIMAA Italia – Dott. Alessandro Cattelan e Dott. Michele Pizzullo)

Milano, 15 marzo 2022