

Telefisco online. Cambiano le regole applicabili a seconda che la vendita avvenga prima o dopo il 30 giugno 2012

# Rivalutazioni al test-cessione



Angelo Busani

L'operazione di rideterminazione del valore dei terreni e delle partecipazioni, resa possibile dal decreto legge sviluppo (articolo 7, comma 2, lettera dd, nn. 1, 2 e 3 del Dl 70/2011, convertito in legge 106/2011), va ovviamente pianificata in vista della cessione di questi beni da parte

di coloro (persone fisiche non esercenti attività d'impresa, società semplici, enti non commerciali) che, in assenza di ridefinizione, avrebbero a che fare con il conseguimento di una plusvalenza qualificabile come "reddito diverso" (in base all'articolo 67 del Tuir) in sede di cessione a titolo oneroso di questi beni.

Se i beni oggetto di perizia vengono ceduti dopo il 30 giugno 2012 non si pongono particolari problemi: il cedente potrà considerare quale loro valore di acquisto, al fine del calcolo dell'eventuale plusvalenza, quello risultante dalla perizia utilizzata per la rivalutazione.

Occorrerà solo prestare attenzione al fatto che:

■ il valore rideterminato verrà considerato quale base imponibile minima ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale dovute per la registrazione dell'atto di cessione; in altri termini, se il bene sia stato rivalutato considerando in 100 il suo valore al 1° luglio 2011 e il prezzo di cessione di un terreno sia concordato in 90, l'imposta di registro dovrà comunque essere assolta sulla base imponibile di 100;

■ se la cessione sia effettuata per un prezzo inferiore al valore peritato, si perde, ai fini delle imposte sui redditi, l'effetto della rideterminazione del valore d'acquisto e la plusvalenza va calcolata sul valore fiscalmente riconosciuto ante procedura di rideterminazione del valore d'acquisto (circolare n. 15/E del 2002).

Se invece la cessione dei beni in esame intervenga tra il 1° luglio 2011 e la data di redazione e giuramento della perizia finalizzata alla rivalutazione (per cui c'è tempo fino al 30 giugno 2012), occorre operare alcune precisazioni.

Quanto alla cessione di partecipazioni (circolare n. 47/E del 5 giugno 2002):  
■ se si tratta di partecipazioni per le quali il contribuente non abbia optato per il regime del risparmio gestito o del risparmio amministrato (e quindi lasciate nel "regime della dichiarazione"), le partecipazioni possono essere cedute anche

prima del giuramento della perizia di stima, in quanto la definizione del valore rideterminato serve non per il giorno in cui l'atto di cessione viene stipulato ma al fine della dichiarazione dei redditi nella quale verrà dichiarata la plusvalenza;

■ se il contribuente ha invece optato per il regime del risparmio gestito o del risparmio amministrato e quindi per applicare l'imposta sulle plusvalenze tramite un intermediario abilitato (articoli 6 e 7 del decreto legislativo 461/1997), il giuramento della perizia deve invece essere necessariamente effettuato prima della cessione. Questo in quanto per le partecipazioni assoggettate ai regimi del risparmio amministrato o gestito, il loro nuovo valore può essere assunto dal gestore solo se, prima di effettuare la cessione, gli sia consegnata copia della perizia, unitamente ai dati dell'estensore e al codice fiscale della società il cui patrimonio netto è stato oggetto di perizia (circolare n. 35/E del 4 agosto 2004).

Quando alla rivalutazione dei terreni, la perizia deve essere giurata anteriormente alla cessione del bene, in quanto il valore della perizia è assunto quale minimo anche ai fini dell'imposta di registro dovuta per la registrazione dell'atto di trasferimento (circolare 9/E del 30 gennaio 2002; circolare n. 15/E del 1° febbraio 2002).

Quando alla rivalutazione dei terreni, la perizia deve essere giurata anteriormente alla cessione del bene, in quanto il valore della perizia è assunto quale minimo anche ai fini dell'imposta di registro dovuta per la registrazione dell'atto di trasferimento (circolare 9/E del 30 gennaio 2002; circolare n. 15/E del 1° febbraio 2002).

## IL DUBBIO RISOLTO

È possibile effettuare una rivalutazione "parziale" (cioè solo di una quota o di una porzione del bene)? Ed è possibile farlo anche per i terreni?

Sia per i terreni che per le partecipazioni è possibile effettuare una rivalutazione solamente "parziale" (e cioè solo di una quota o di una porzione del bene), con le seguenti avvertenze.

Qualora si operi la rivalutazione parziale di una partecipazione:  
■ se si tratta di una partecipazione qualificata al 1° luglio 2011, si dovrà, comunque, applicare al valore rideterminato l'imposta sostitutiva nella misura del 4%, indipendentemente dalla percentuale di partecipazione rivalutata (circolare 12/E/2002);  
■ si considera fatta oggetto di rivalutazione la partecipazione oggetto di acquisto più recente

(circ. n. 12/E del 31 gennaio 2002); e, in caso di rivalutazione parziale di una quota acquistata in più tranches, si considera rivalutata la quota acquisita per ultima. Quanto ai terreni, nell'ipotesi, ad esempio, in cui gli strumenti urbanistici prevedano che solo una porzione di una data particella catastale risulti edificabile, è possibile la rivalutazione della sola parte dell'area edificabile, facendo nella perizia riferimento allo strumento urbanistico che delimita la parte edificabile. È possibile rivalutare l'usufrutto e il corrispondente diritto di nuda proprietà (ma il nudo proprietario non può rivalutare l'usufrutto).

## LE RISPOSTE AI QUESITI

Pubblichiamo una selezione delle risposte ai quesiti inviati a Telefisco online Tuttomanovra. Le risposte ai quesiti, che era possibile inviare fino a domenica 23 ottobre, sono visibili sul sito [www.ilssole24ore.com/tuttomanovra](http://www.ilssole24ore.com/tuttomanovra). Altri quesiti sono stati pubblicati sul Sole del 19, 20, 21, 22, 23 e 24 ottobre.

### RIVALUTAZIONI DI QUOTE E TERRENI

L'operazione vale anche per i figli

Un socio rivaluta la propria partecipazione posseduta al 1° luglio 2011. A metà 2012 dona ai figli la propria partecipazione. Il valore fiscale della quota donata ai figli è quello rivalutato dal padre donante? In una successiva eventuale vendita i figli potranno calcolare la plusvalenza a partire dal valore rivalutato?

→ La risposta è positiva. In base all'articolo 68 comma 6 del Tuir, il donatario riceve la partecipazione allo stesso valore fiscalmente riconosciuto per il donante. Se quest'ultimo ha eseguito la rivalutazione delle quote, l'effetto è riconosciuto anche in capo al donatario. Tuttavia se per effetto della donazione le partecipazioni in capo ai donatari sono divenute non qualificate, mentre era qualificata in capo al donante, si deve applicare il capital gain delle cessioni qualificate.

### La scelta dell'erede di rivalutare per quote

Un terreno agricolo diventato edificabile, posseduto al 50% con il proprio genitore deceduto da pochi mesi, si porterà per il 50% in successione ereditaria dall'unico erede al valore di mercato. L'erede può a sua volta rivalutare il proprio 50% posseduto da oltre 20 anni e pagare l'imposta sostitutiva solo sulla sua quota e non anche su quella ereditata, visto che quest'ultima è già indicata nella denuncia di successione al valore corrente?

→ Per fornire una risposta è necessario sapere se, alla data del 1° luglio 2011, era già avvenuto il decesso del precedente proprietario. Se così fosse, l'erede era già proprietario, a tale data, di un bene unitario e, volendo accedere alla rivalutazione, deve applicare l'imposta sostitutiva sull'intero valore dello stesso, a prescindere dalla diversa misura del costo fiscalmente riconosciuto.

### La vendita a prezzo inferiore alla perizia

Nella video-lezione di Telefisco è stato detto che la cessione a un prezzo inferiore al valore di perizia delle quote inficia la rivalutazione stessa, accomunandola alla necessità di dichiarare per i terreni un valore di cessione non inferiore a quello di perizia. È corretta tale indicazione visto che per le minusvalenze da cessione di partecipazioni rivalutate è prevista la non rilevanza ai fini fiscali, ma nulla mi sembra che venga detto sul fatto che una minusvalenza non possa emergere e che se emergesse inficerebbe la rivalutazione stessa?

→ L'indicazione fornita dall'esperto appare corretta e in linea con le interpretazioni ufficiali dell'agenzia delle Entrate, che con la circolare 81 del 2002, paragrafo 2.1, ha affermato che la cessione del terreno a un valore inferiore a quello di perizia rende nullo il nuovo valore rivalutato, dovendosi determinare la plusvalenza con le regole ordinarie e con il valore storico.

A CURA DI  
Rosanna Acierno, Laura Ambrosi, Giovanni Barbagelata, Giorgio Confente, Gianluca Dan, Luca De Stefani, Francesco Falcone, Gianfranco Ferranti, Matteo Mantovani, Alessandro Martinelli, Alessandro Mastromatteo, Paolo Meneghetti, Tonino Morina, Sergio Pellegrino, Gian Paolo Ranocchi, Giuseppe Romano, Antonio Tomassini, Giovanni Valcarenghi

### Il percorso

## Telefisco online sulle manovre è ancora disponibile su internet



#### L'HOMEPAGE

All'indirizzo [www.ilssole24ore.com/tuttomanovra](http://www.ilssole24ore.com/tuttomanovra) è possibile seguire le video-relazioni degli esperti

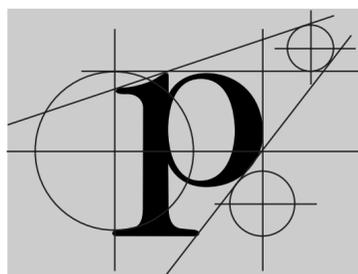


#### E-LEARNING

Con la versione a pagamento i commercialisti potranno ottenere il riconoscimento di sei crediti formativi

Reddito d'impresa  
Perdite fiscali: riporto all'80% ma senza limite quinquennale

LA DISPENSA INTERATTIVA  
Nella versione a pagamento, la dispensa con tutte le relazioni degli esperti. Ogni pagina consente di accedere alle video-relazioni ai documenti



**PARADIGMA**  
ricerca e cultura d'impresa

## D. LGS. 231/2001: LA PREVENZIONE DEI NUOVI REATI AMBIENTALI E DEI REATI DI CORRUZIONE

Come costruire e attuare efficacemente il modello ex D. Lgs. 231/2001

In collaborazione con



TRANSPARENCY INTERNATIONAL ITALIA (TI-IT)  
ASSOCIAZIONE CONTRO LA CORRUZIONE

Milano, 8 e 9 novembre 2011 - Hotel Hilton

PRIMA GIORNATA: Martedì, 8 novembre 2011

### LA PREVENZIONE DEI REATI AMBIENTALI EX D. LGS. 231/2001

L'estensione della responsabilità amministrativa degli Enti ai reati ambientali

**Cons. Alessio Scarcella**

Magistrato addetto al Massimario della Corte Suprema di Cassazione

L'adozione del Modello per l'ambiente

**Prof. Avv. Carlo Ruga Riva**

Associato di Diritto Penale e Diritto Penale dell'Ambiente, Università di Milano Bicocca

La prevenzione dei reati in materia di scarichi di acque reflue

**Avv. Luca Prati**

Studio Legale Cardini e Prati

La prevenzione dei reati in materia di gestione dei rifiuti

**Avv. Mara Chilosì**

B&P Avvocati, Responsabile della sede di Milano

La prevenzione dei reati in materia di emissioni in atmosfera

**Avv. Luciano Butti**

Docente a contratto di Diritto Internazionale dell'Ambiente  
Università di Padova - Facoltà di Ingegneria  
B & P Avvocati

La prevenzione dei reati in materia di inquinamento prodotto dalle navi

**Dott. Achille Tonani**

Head of Sustainability, Corporate Governance and Innovation Sector  
RINA

L'integrazione del Modello con i Sistemi di Gestione Ambientale ISO 14001/EMAS

**Dott. Daniele Pernigotti**

Presidente Aequilibria  
Presidente Club EMAS Veneto

La vigilanza sul Modello per la prevenzione dei reati ambientali

**Avv. Stefano Margiotta**

Avvocato in Roma

Testimonianza INTESA SANPAOLO:

L'adeguamento del modello sui nuovi reati ambientali per le imprese di servizi

**Dott. Rodolfo Zani**

Responsabile Tutela Aziendale  
INTESA SANPAOLO

Organizzazione di una supply-chain rispettosa dell'ambiente e indicazioni per il Modello 231

**Ing. Danilo Bonato**

Direttore Generale Consorzio Remedia

SECONDA GIORNATA: Mercoledì, 9 novembre 2011

### PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE E D. LGS. 231/2001

Il rischio e il costo della corruzione a livello nazionale e internazionale:

le ricerche di Transparency International

**Dott.ssa Maria Teresa Brassiolo**

Presidente Transparency International Italia

Il quadro normativo in tema di corruzione e le prevedibili evoluzioni

**Cons. Luca Pistorelli**

Magistrato addetto al Massimario della Corte Suprema di Cassazione

Giurisprudenza, rischi sanzionatori e strategie difensive in materia di reati di corruzione e concussione e di responsabilità dell'Ente per reati di corruzione

➤ Corruzione in Italia

**Prof. Avv. Angelo Giarda**

Ordinario di Diritto Processuale Penale, Università Cattolica di Milano

➤ Corruzione internazionale

**Avv. Vincenzo Mongillo**

Docente a contratto di Diritto Penale, Università Federico II, Napoli

Tecniche investigative e strumenti di accertamento dei reati di corruzione

**Dott. Walter Mapelli** - Sostituto Procuratore della Repubblica in Monza

Aree a maggior rischio di corruzione, "red flag", indicazioni per il modello 231 e le procedure applicative

➤ Testimonianza ITALCEMENTI:

Le procedure di qualifica e controllo dei flussi finanziari nella prevenzione della corruzione

**Avv. Agostino Nuzzolo** - Direttore Affari Legali e Fiscali, ITALCEMENTI

➤ Testimonianza ANAS:

Affidamento ed esecuzione di contratti di appalto

**Dott. Giulio Buratti** - Responsabile Internal Auditing, ANAS

Sistema multi-livello di prevenzione

**Avv. Rosario Imperiali** - Studio Legale Imperiali

Normative anticorruzione U.K. e U.S.A. rilevanti per l'Italia: strumenti di difesa per le società italiane

**Avv. Silva Annovazzi**

Responsabile Area Corporate Governance e Compliance, Dewey & LeBoeuf Studio Legale

La gestione delle segnalazioni (whistleblowing) come strumento per la prevenzione dei reati

**Dott. Giorgio Frascini** - Transparency International Italia - SGR Consulting

**Dott. Edoardo Lazzarini** - European Compliance Officer, BIOMET Inc.

L'attività dell'OdV ai fini della prevenzione e la scoperta di fatti di corruzione

**Avv. Fabrizio Sardella**

Responsabile Area Legale, Transparency International Italia  
Studio Legale Pulitanò Zanchetti

E' stata presentata domanda all'Ordine degli Avvocati per il riconoscimento dei Crediti Formativi Professionali

Informazioni, programma completo ed iscrizioni:  
**PARADIGMA srl Via Viotti 9 - 10121 Torino** - Tel. 011/538686 - Fax 011/5621123  
[www.paradigma.it](http://www.paradigma.it) - [info@paradigma.it](mailto:info@paradigma.it)

Al termine di ogni relazione i partecipanti potranno formulare quesiti e richiedere approfondimenti.