



Divisione Contribuenti

Roma, 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*

INDICE

Premessa	3
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	4
2. Risposte agli interpelli.....	9
2.1. Titoli quotati in sistemi multilaterali di negoziazione	9
2.2. Partecipazione detenute da coniugi in regime di comunione dei beni	11
2.3. Rideterminazione parziale del valore della partecipazione.....	12
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	14

Premessa

Gli articoli 5 e 7 della legge 28 dicembre 2001, n. 448 (legge finanziaria per il 2002) hanno introdotto la possibilità per i contribuenti che detenevano alla data del 1° gennaio 2002 titoli, quote o diritti, non negoziati in mercati regolamentati, nonché terreni edificabili e con destinazione agricola, di rideterminare il loro costo o valore di acquisto alla predetta data.

Pertanto, le persone fisiche, le società semplici, gli enti non commerciali e i soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia possono fare riferimento al valore fiscalmente riconosciuto del costo di acquisto di detti beni posseduti al di fuori del regime d'impresa, così come rideterminato secondo le modalità contenute nelle predette disposizioni, ai fini del calcolo dei redditi diversi di cui all'articolo 67, comma 1, lettere *a*), *b*), *c*) e *c-bis*), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (Tuir).

Per poter utilizzare il valore rivalutato, in luogo del costo storico, il contribuente è tenuto al versamento di un'imposta sostitutiva parametrata al valore risultante da un'apposita perizia giurata di stima redatta da professionisti abilitati.

Disposizioni successive hanno modificato la data cui fare riferimento per il possesso dei beni, la misura dell'aliquota dell'imposta sostitutiva dovuta ed i termini per l'effettuazione dei richiamati adempimenti.

Nel periodo d'imposta 2020, è stata prevista la possibilità di rideterminare il valore di acquisto dei suddetti beni detenuti alla data del:

- 1° gennaio 2020, effettuando i relativi adempimenti entro il 30 giugno 2020;
- 1° luglio 2020, effettuando i relativi adempimenti entro il 15 novembre 2020¹.

Nel periodo d'imposta 2021 è prevista, da ultimo, la possibilità di rideterminare il costo o il valore di acquisto delle suddette partecipazioni e

¹ L'articolo 137 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 prevedeva inizialmente il termine del 30 settembre 2020 per effettuare gli adempimenti, in sede di conversione tale termine è stato prorogato al 15 novembre 2020.

terreni detenuti alla data del 1° gennaio 2021, effettuando i relativi adempimenti entro il 30 giugno 2021.

Nonostante l'applicazione di tali disposizioni sia stata oggetto di numerosi documenti di prassi, tenuto conto degli ulteriori dubbi interpretativi a cui si è fornito riscontro in sede di interpello, si ritiene opportuno fornire un quadro sistematico della materia, anche alla luce dei chiarimenti sinora resi.

Con riferimento alla rivalutazione dei terreni, la presente circolare recepisce inoltre l'indirizzo espresso dalle Sezioni Unite della Corte di cassazione con le sentenze nn. 2321 e 2322 del 31 gennaio 2020, secondo cui l'indicazione nell'atto di cessione di un corrispettivo inferiore al valore rideterminato con la perizia giurata non determina la decadenza dal beneficio di cui al citato articolo 7 della legge n. 448 del 2001.

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

L'articolo 1, commi 693 e 694, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) ha fissato al 1° gennaio 2020 la data in cui deve essere verificato il possesso delle partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati e dei terreni edificabili e con destinazione agricola ai fini della rideterminazione del loro costo o valore di acquisto.

Successivamente, l'articolo 137 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 ha previsto la possibilità di rideterminare il valore di acquisto delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamenti e dei terreni edificabili e con destinazione agricola detenuti alla data del 1° luglio 2020, effettuando i relativi adempimenti (versamento dell'imposta sostitutiva ovvero della prima rata e redazione della perizia) entro il 15 novembre 2020.

Da ultimo l'articolo 1, commi 1122 e 1123, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Legge di Bilancio 2021) consente di rideterminare il costo o valore di acquisto dei predetti beni, detenuti alla data del 1° gennaio 2021.

Conseguentemente, il nuovo valore può essere contrapposto al corrispettivo della cessione a titolo oneroso dei suddetti terreni e partecipazioni in luogo dell'originario costo o valore di acquisto, sulla base della relativa perizia, il cui termine per la redazione è stato da ultimo fissato al 30 giugno 2021.

Resta fermo, come già chiarito in precedenti documenti di prassi, che tale valore non può essere incrementato degli oneri inerenti e, quindi, neanche dell'eventuale imposta di successione e donazione, ad eccezione dell'ipotesi prevista dalla norma con riferimento alla spesa sostenuta per la redazione della perizia.

Si ricorda che i soggetti abilitati alla redazione delle perizie con riferimento ai titoli, quote e diritti non negoziati nei mercati regolamentati sono individuati negli iscritti all'albo dei dottori commercialisti, dei ragionieri e periti commerciali, nonché negli iscritti nell'elenco dei revisori legali dei conti.

Sono invece abilitati alla redazione della perizia dei terreni edificabili e con destinazione agricola gli iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili.

Tra i soggetti abilitati alla redazione della perizia giurata sia per le partecipazioni che per i terreni sono inclusi anche i periti regolarmente iscritti alle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura².

Ai fini dell'asseverazione della perizia sono competenti, oltre alle cancellerie dei tribunali, anche gli uffici dei giudici di pace e i notai.

È fatto obbligo di conservare la perizia, ai fini della esibizione o trasmissione della stessa in caso di richiesta da parte dell'Amministrazione finanziaria.

La procedura di rideterminazione del costo o valore di acquisto delle partecipazioni e dei terreni è condizionata al versamento di un'imposta sostitutiva nella misura dell'11 per cento del valore risultante dalla perizia sia per le partecipazioni (qualificate o non qualificate) sia per i terreni.

² Cfr. articolo 1, comma 428, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.

La rideterminazione dei valori e la conseguente obbligazione tributaria si considerano perfezionate con il versamento dell'intero importo dell'imposta sostitutiva ovvero, in caso di pagamento rateale, con il versamento della prima rata.

Pertanto, coloro che abbiano effettuato il versamento dell'imposta dovuta ovvero di una o più rate della stessa, qualora in sede di determinazione delle plusvalenze realizzate per effetto della cessione delle partecipazioni o dei terreni non tengano conto del valore rideterminato, non hanno diritto al rimborso dell'imposta pagata e sono tenuti, nell'ipotesi di pagamento rateale, ad effettuare i versamenti successivi³.

Il versamento dell'imposta sostitutiva, il cui termine è stato fissato al 30 giugno 2021, può essere rateizzato fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, a decorrere dalla medesima data (in luogo del versamento in un'unica soluzione). Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3 per cento annuo da calcolare a decorrere dal 1° luglio 2021 e da versare contestualmente a ciascuna rata (30 giugno 2022 e 30 giugno 2023).

Nel caso di versamento dell'intero importo o della prima rata oltre il predetto termine del 30 giugno 2021, la rivalutazione non può considerarsi perfezionata e il contribuente non può utilizzare il valore rideterminato al fine di determinare l'eventuale plusvalenza, fermo restando la possibilità di poter chiedere a rimborso quanto versato.

Si ricorda che il contribuente, qualora lo ritenga opportuno, può rideterminare il valore delle partecipazioni e dei terreni nell'ipotesi in cui abbia già in precedenza usufruito di analoghe disposizioni agevolative, anche nel caso in cui l'ultima perizia giurata di stima riporti un valore inferiore a quello risultante dalla perizia precedente.

Nel caso in cui sia stata effettuata una nuova perizia dei beni detenuti alla data del 1° gennaio 2021, è possibile scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta

³ Cfr. circolare 4 agosto 2004, n. 35/E.

l'imposta sostitutiva eventualmente già versata in occasione di precedenti procedure di rideterminazione effettuate con riferimento ai medesimi beni.

In alternativa allo scomputo dell'imposta già versata, il contribuente può presentare istanza di rimborso dell'imposta sostitutiva pagata in passato⁴. Il termine di decadenza per la richiesta del suddetto rimborso decorre dalla data in cui si verifica la duplicazione del versamento e cioè dalla data di pagamento dell'intera imposta sostitutiva dovuta per effetto dell'ultima rideterminazione effettuata ovvero dalla data di versamento della prima rata.

L'importo del rimborso, come noto, non può comunque essere superiore all'importo dovuto in base all'ultima rideterminazione del valore effettuata⁵.

Si ricorda che i dati relativi alla rideterminazione del valore delle partecipazioni e dei terreni devono essere indicati nel modello di dichiarazione UNICO.

In particolare, in caso di rideterminazione del valore delle partecipazioni, si deve compilare l'apposita sezione del quadro RT e per la rideterminazione del valore dei terreni si deve compilare l'apposita sezione del quadro RM.

Anche i contribuenti che utilizzano il modello 730 devono presentare i suddetti quadri di UNICO ed il relativo frontespizio entro i termini di presentazione di quest'ultimo modello.

Con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate di approvazione del modello di dichiarazione dei redditi saranno individuate le modalità di indicazione di tali dati con riferimento all'anno d'imposta 2021.

Si ricorda che l'omessa indicazione nel modello Unico dei dati relativi costituisce una violazione formale, alla quale si applica la sanzione con un minimo di euro 250 fino ad un massimo di euro 2.000⁶. In ogni caso restano impregiudicati gli effetti della rideterminazione⁷.

⁴ Ai sensi dell'articolo 38 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602

⁵ Cfr. articolo 7, comma 2, lettere *ee*) e *ff*), del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106.

⁶ Articolo 8, comma 1, del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.

⁷ Cfr. circolare 15 febbraio 2013, n. 1/E par. 4.3.

Si riassumono di seguito le fonti normative e gli interventi interpretativi in materia.

<i>Riferimenti normativi</i>	<i>Interventi interpretativi</i>
Articolo 5 legge 28 dicembre 2001, n. 448	Circolare n. 12/E del 31 gennaio 2002 Circolare n. 47/E del 5 giugno 2002
Articolo 7 legge 28 dicembre 2001, n. 448	Circolare n. 9/E del 30 gennaio 2002, par. 7.1 e 7.2 Circolare n. 15/E del 1° febbraio 2002, par. 3 Circolare n. 55/E del 20 giugno 2002, par. 12
Articolo 4, comma 3, decreto-legge 24 settembre 2002, n. 209, convertito dalla legge 22 novembre 2002, n. 265	Circolare n. 81/E del 6 novembre 2002 Risoluzione n. 372/E del 26 novembre 2002
Articolo 2, comma 2, decreto-legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito dalla legge 21 febbraio 2003, n. 27	Circolare n. 27/E del 9 maggio 2003
Articolo 39, comma 14-undecies, decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito dalla legge 24 novembre 2003, n. 326	
Articolo 6-bis decreto-legge 24 dicembre 2003, n. 355, convertito dalla legge 27 febbraio 2004, n. 47 (successivamente prorogata dall'articolo 1, comma 376 e comma 428, della legge 30 dicembre 2004, n. 311)	Comunicato stampa dell'11 marzo 2004 Circolare n. 35/E del 4 agosto 2004 Circolare n. 16/E del 22 aprile 2005
Articolo 11- <i>quaterdecies</i> del decreto legge n. 203 del 2005	Circolare n. 6/E del 13 febbraio 2006, par. 8 Circolare n. 10/E del 13 marzo 2006, par. 17
Articolo 1 della legge n. 244 del 2007	Risoluzione n. 144/E del 10 aprile 2008 Risoluzione n. 158/E del 17 aprile 2008, par. 7.4 Circolare n. 47/E del 28 giugno 2008
Articolo 2 della legge n. 191 del 2009	Risoluzione n. 111/E del 22 ottobre 2010
Articolo 7, comma 2, lettere da <i>dd</i>) a <i>gg</i>), del decreto legge n. 70 del 2011	Circolare n. 47/E del 24 ottobre 2011

Articolo 1, comma 473, della legge n. 228 del 2012	Circolare n. 1/E del 15 febbraio 2013, par. 4 Circolare n. 12/E del 3 maggio 2013, cap. I, par. 6
Articolo 1, comma 156, della legge n. 147 del 2013	Risoluzione n. 91/E del 17 ottobre 2014
Articolo 1, commi 626 e 627, della legge n. 160 del 2014	Risoluzione n. 40/E del 20 aprile 2015 Risoluzione n. 53/E del 27 maggio 2015
Articolo 1, commi 887 e 888, della legge n. 208 del 2015	
Articolo 1, commi 554 e 555, della legge 232 del 2016	
Articolo 1, commi 997 e 998, della legge n. 205 del 2017	
Articolo 1, commi 1053 e 1054, della legge n. 145 del 2018	
Articolo 1, commi 693 e 694, della legge n. 160 del 2019	
Articolo 137 del decreto legge n. 34 del 2020	
Articolo 1, commi 1122 e 1123, della legge n. 178 del 2020	

2. Risposte agli interpelli

2.1. *Titoli quotati in sistemi multilaterali di negoziazione*

E' stato chiesto se è possibile rideterminare il valore di una partecipazione in una società aderente al sistema multilaterale di negoziazione AIM Italia e se tale valore può essere utilizzato ai fini della plusvalenza realizzata con la cessione delle azioni, in considerazione del divieto di rivalutazione di partecipazioni negoziate in mercati regolamentati.

In merito, si evidenzia che, in numerose occasioni, l'Amministrazione finanziaria ha fornito chiarimenti con riferimento alla definizione dei mercati regolamentati.

Nella circolare 24 giugno 1998, n. 165/E è stato, in particolare, chiarito che nella nozione di mercati regolamentati vanno ricompresi non solo la borsa ed il mercato ristretto, ma ogni altro mercato disciplinato da disposizioni normative; più specificamente, si intende far riferimento ai mercati regolamentati di cui al decreto legislativo 23 luglio 1996, n. 415, nonché a quelli di Stati appartenenti all'OCSE, istituiti, organizzati e disciplinati da disposizioni adottate o approvate dalle competenti autorità in base alle leggi in vigore nello Stato in cui detti mercati hanno sede.

In sostanza, l'elemento utile per individuare un mercato regolamentato è l'esistenza di disposizioni che ne regolamentano le modalità di accesso e di funzionamento.

Tenuto conto che la normativa contenuta nel citato decreto legislativo n.415 del 1996 è stata sostanzialmente trasfusa nel decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (Testo unico della finanza – TUF), occorre ora far riferimento alle disposizioni contenute in tale testo unico per individuare la nozione di mercato regolamentato.

Pertanto, nel confermare quanto chiarito nel citato documento di prassi e tenuto conto delle modifiche intervenute in tema di regolamentazione dei mercati, nella circolare 16 giugno 2004, n. 26/E è stato evidenziato che per titoli negoziati nei mercati regolamentati si intendono quelli negoziati, sia nei mercati individuati dal decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF), sia quelli di Stati appartenenti all'OCSE, istituiti, organizzati e disciplinati da disposizioni adottate o approvate dalle competenti autorità in base alle leggi in vigore nello Stato in cui detti mercati hanno sede.

Nel corso degli anni la disciplina dei mercati regolamentati contenuta nel TUF è stata più volte oggetto di modifiche.

L'articolo 1, comma 1, lettera *w-ter*), del TUF definisce il mercato regolamentato come un «*sistema multilaterale amministrato e/o gestito da un gestore del mercato, che consente o facilita l'incontro, al suo interno e in base alle sue regole non discrezionali, di interessi multipli di acquisto e di vendita di*

terzi relativi a strumenti finanziari, in modo da dare luogo a contratti relativi a strumenti finanziari ammessi alla negoziazione conformemente alle sue regole e/o ai suoi sistemi, e che è autorizzato e funziona regolarmente e conformemente alla parte III».

Il TUF assimila, dunque, i sistemi multilaterali di negoziazione ai mercati regolamentati, che si caratterizzano parimenti per il fatto di essere sottoposti ad un insieme di regole organiche che presiedono all'organizzazione e al funzionamento del mercato stesso.

Con riferimento al quesito posto, deve essere in primo luogo ricordato che AIM Italia è il mercato della Borsa Italiana dedicato alle PMI con alto potenziale di crescita.

In particolare, con delibera Consob n. 20218 *bis* del 13 dicembre 2017, è stata disposta la registrazione, ai sensi dell'articolo 69, comma 1, del TUF, del sistema multilaterale di negoziazione AIM Italia/Mercato alternativo del Capitale, gestito da Borsa Italiana S.p.A., come mercato di crescita per le PMI, con effetti alla data del 3 gennaio 2018.

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene, pertanto, che tale sistema multilaterale di negoziazione debba necessariamente essere ricondotto ad un mercato regolamentato e, conseguentemente, non sia possibile procedere alla rideterminazione del valore delle azioni in esso negoziate.

2.2. Partecipazione detenute da coniugi in regime di comunione dei beni

È stato chiesto se il valore di una partecipazione acquistata in regime di comunione dei beni da un coniuge possa essere rideterminato interamente dallo stesso o se ciascun coniuge debba rideterminare il 50 per cento del valore della partecipazione.

Al riguardo si precisa che, in primo luogo, è necessario individuare la corretta imputazione a ciascuno dei coniugi della titolarità della partecipazione.

Ai fini della determinazione del reddito complessivo, l'articolo 4, comma 1, lettera *a*), del Tuir dispone che «*i redditi dei beni che formano oggetto della*

comunione legale di cui agli articoli 177 e seguenti del codice civile sono imputati a ciascuno dei coniugi per metà del loro ammontare netto o per la diversa quota stabilita ai sensi dell'articolo 210 dello stesso codice. I proventi dell'attività separata di ciascun coniuge sono a lui imputati in ogni caso per l'intero ammontare».

In particolare, l'articolo 177 del codice civile prevede che costituiscono oggetto della comunione «*gli acquisti compiuti dai due coniugi insieme o separatamente durante il matrimonio, ad esclusione di quelli relativi ai beni personali*» che sono individuati nell'articolo 179 del medesimo codice.

In sostanza, tale disposizione configura la contitolarità dei beni provenienti dagli acquisti compiuti dai coniugi; tali beni, acquistati anche separatamente, diventano comuni *ope legis* ed il coniuge che non ha partecipato all'acquisto ne risulterà pertanto comproprietario.

Nel caso in cui si intenda rideterminare l'intera quota di partecipazione, entrambi i coniugi devono procedere con il versamento dell'imposta sostitutiva per la quota a ciascuno imputabile.

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. Rideterminazione parziale del valore della partecipazione

È stato prospettato il caso di un contribuente che dopo aver parzialmente rideterminato il valore delle partecipazioni in una società in anni precedenti, intendeva procedere ad una nuova rideterminazione parziale delle restanti partecipazioni nella medesima società, il cui valore non era stato ancora rideterminato.

Nella circolare 30 gennaio 2002, n. 9/E⁸ è stato chiarito che in caso di rideterminazione parziale del valore della partecipazione, la quota rideterminata si considera acquisita alla data di possesso prevista dalla norma di riferimento,

⁸ In risposta al quesito n. 2.1.

indipendentemente dalla data del pagamento dell'imposta. Pertanto, nell'ipotesi in cui in data successiva non siano state acquisite altre partecipazioni, in caso di cessione si considera ceduta per prima la partecipazione il cui valore o costo di acquisto è stato rideterminato (metodo LIFO).

Tenuto conto che le varie disposizioni che si sono susseguite nel corso degli anni hanno modificato la data cui fare riferimento per il possesso dei beni, è stato chiesto quale sia la corretta modalità di applicazione del metodo LIFO nella ipotesi in cui il contribuente abbia rideterminato per effetto di disposizioni successive solo una quota parte delle partecipazioni.

Si ricorda che, l'articolo 7 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70⁹ ha stabilito che i soggetti che si avvalgono della rideterminazione dei valori di acquisto delle partecipazioni, *«qualora abbiano già effettuato una precedente rideterminazione del valore dei medesimi beni, possono detrarre dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione l'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata»* o in alternativa *«possono chiedere il rimborso della imposta sostitutiva già pagata, ai sensi del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, art. 38, e il termine di decadenza per la richiesta di rimborso decorre dalla data del versamento dell'intera imposta o della prima rata relativa all'ultima rideterminazione effettuata. L'importo del rimborso non può essere comunque superiore all'importo dovuto in base all'ultima rideterminazione del valore effettuata»*¹⁰.

Alla luce dei principi sopra enunciati, si è ritenuto che qualora un contribuente che detiene una partecipazione nell'ambito del regime dichiarativo¹¹ intenda avvalersi nuovamente della possibilità di rideterminare il valore delle partecipazioni, deve necessariamente provvedere a rivalutare in ordine cronologico sempre per prime le ultime partecipazioni ricevute/acquisite in applicazione del richiamato criterio LIFO e cioè, nel caso oggetto dell'istanza,

⁹ Convertito dalla legge 12 luglio 2011, n. 106.

¹⁰ Cfr. circolare 24 ottobre 2011, n. 47/E.

¹¹ Ai sensi dell'articolo 5 del decreto legislativo 21 novembre 1997, n. 461.

quelle già precedentemente rivalutate, senza poter procedere ad una rideterminazione parziale di quelle il cui valore non era stato rideterminato.

Resta ferma 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. 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

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 le circolari 1° febbraio 2002, n. 15/E e 15 febbraio 2013, n. 1/E è stato chiarito che, qualora nell'atto di cessione del terreno venga indicato un valore inferiore a quello rivalutato, per il calcolo delle plusvalenze si applicano le regole ordinarie dettate dall'articolo 68 del TUIR, per cui il valore iniziale di riferimento è dato dal costo o valore di acquisto del terreno, non potendosi tenere conto degli effetti della rivalutazione del bene.

Con la risoluzione 27 maggio 2015, n. 53/E è stato aggiunto che, ai fini del calcolo delle plusvalenze, si può comunque fare riferimento al valore rivalutato qualora, pur essendo stato indicato nell'atto di cessione un valore inferiore, lo scostamento *«sia poco significativo e tale da doversi imputare ad un mero errore»* oppure quando, anche in presenza di un corrispettivo dichiarato sensibilmente inferiore a quello periziato, sia stata fatta comunque menzione in atto della intervenuta rideterminazione del valore del terreno.

L'interpretazione dell'Amministrazione finanziaria ha trovato conferma in

una parte della giurisprudenza di legittimità¹², alla quale si è contrapposto un indirizzo maggioritario di segno contrario¹³.

Il contrasto giurisprudenziale è stato da ultimo risolto dalle Sezioni Unite della Corte di cassazione con le sentenze nn. 2321 e 2322 del 31 gennaio 2020.

Le Sezioni Unite 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 al citato articolo 7, comma 1, della legge n. 448 del 2001 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»*.

¹² Cfr. ordinanza n. 24136 del 13 ottobre 2017, con la quale è stato affermato che *«qualora ai fini dell'imposta sui redditi venga dichiarato nell'atto di vendita un valore inferiore a quello asseverato, tale inferiorità rende nulla la rivalutazione effettuata, con la conseguenza che, per il calcolo della plusvalenza, si deve assumere, quale valore iniziale di riferimento, il valore di acquisto storico del terreno»*, nonché ordinanza n. 9748 del 18 aprile 2017, in cui si legge: *«l'odierno intimato ha dichiarato nell'atto di vendita un prezzo inferiore a quello oggetto dell'indicata perizia di stima, sicché l'aver versato l'imposta sostitutiva non può essere considerato preclusivo dell'esercizio del potere di accertamento dell'Ufficio, accertamento che, in mancanza del riferimento del prezzo al valore periziato, legittimamente assume ai fini della quantificazione della plusvalenza il criterio ordinario di cui all'art. 68 in relazione all'art. 67, comma 1 TUIR (Sez. 6 - 5, n. 19465 del 30/09/2016)»*.

¹³ Cfr. ordinanza n. 7037 del 21 marzo 2018, la quale afferma che *«la giurisprudenza di legittimità ha negli ultimi anni ripetutamente ribadito che ... la scelta del contribuente di calcolare il valore del bene ex art. 7 della L. n. 448 del 2001, in deroga al sistema ordinario, ..., non determina alcun vincolo nella successiva vendita e non limita, pertanto, la facoltà di alienare il bene ad un prezzo inferiore, sicché, anche in tale ipotesi, deve escludersi la decadenza del contribuente dal beneficio e la possibilità per l'Amministrazione finanziaria di accertare la plusvalenza secondo gli ordinari criteri (Cass., Sez. 6-5, ord. n. 24310/2016; ord. n. 19242/2016; ord. n. 25721/2014)»*. L'indirizzo è stato confermato da successive pronunce (cfr. anche: Cass. n. 2894 del 31 gennaio 2019; n. 11044 del 19 aprile 2019).

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 valore¹⁴.

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'articolo 7 della legge n. 448 del 2001 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).

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, come hanno avuto modo di evidenziare le stesse Sezioni Unite secondo cui *«Deve (...) ammettersi senz'altro che l'Amministrazione possa richiedere alle parti contraenti (...) il pagamento delle imposte di trasferimento rettificando il prezzo di vendita inferiore indicato nell'atto di trasferimento e contestando il pagamento delle imposte d'atto sulla base del valore a suo tempo periziato – alla stregua dell'art. 7, comma 6, della l. n. 448/2001»*.

Alla luce dell'indirizzo assunto dalle Sezioni Unite della Corte di cassazione e in conformità al parere reso dall'Avvocatura Generale dello Stato, devono ritenersi superate le indicazioni fornite sul punto con i sopra richiamati documenti di prassi.

* * *

¹⁴ Rilevano i giudici che *«è necessario prediligere l'interpretazione letterale dell'art. 7 cit. – in cui non viene in alcun modo previsto l'obbligo di indicazione del valore minimo di riferimento nell'atto traslativo successivo – soprattutto laddove intende perseguire un bilanciamento ragionevole tra i diversi e contrapposti interessi (id est: quello del contribuente a fruire del pagamento di un'imposta fissa ad aliquota modesta e quella del fisco creditore di un'entrata "certa", parametrata al valore normale minimo)»*.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente circolare vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE DELL' AGENZIA

Ernesto Maria Ruffini

Firmato digitalmente