

# Rivalutazione di partecipazioni e terreni possibile anche nell'anno 2024

di Giulio Andreani e Angelo Tubelli

Negli ultimi anni la Corte di cassazione si è pronunciata più volte sui presupposti necessari per richiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva di rivalutazione, chiarendo che la cessione a titolo oneroso delle partecipazioni o dei terreni rivalutati non rileva ai fini del perfezionamento dell'imposta sostitutiva, la quale resta definitivamente acquisita dall'Erario indipendentemente da tale evento (che potrebbe anche non intervenire mai). Il contribuente che si avvale della facoltà di rivalutare si assume dunque il rischio di subire un prelievo da cui potrebbe non trarre alcun beneficio, il che ne giustifica la misura ridotta rispetto al tributo ordinariamente dovuto, realizzandosi un vero e proprio "scambio" tra il contribuente e il soggetto attivo del tributo. La ratio della rivalutazione di partecipazioni e terreni, i cui termini sono stati riaperti dalla Legge di bilancio 2024, dovrebbe perciò rendere anacronistica la qualificazione della rivalutazione come "agevolazione tributaria", anche perché l'aliquota dell'imposta sostitutiva nel frattempo è stata portata al 16%.

## 1. Premessa

In attesa che possano trovare concreta attuazione in maniera permanente, secondo quanto previsto dall'art. 5, comma 1, lett. h), n. 2), della Legge 9 agosto 2023, n. 111 (contenente i principi di riforma della disciplina fiscale dei redditi di natura finanziaria)<sup>1</sup>, le disposizioni concernenti la rideterminazione dei valori di acquisto delle partecipazioni e dei terreni, previste dagli artt. 5 e 7 della Legge 28 dicembre 2001, n. 448, si applicano ai beni posseduti al 1° gennaio 2024 al di fuori dell'attività d'impresa<sup>2</sup>, a condizione che entro il 30 giugno 2024 si provveda (i) alla redazione e al giuramento della **perizia di stima** del valore degli stessi nonché (ii) al versamento dell'intera **imposta sostitutiva** di rivalutazione pari al **16% del valore di stima** oppure della prima delle tre rate dovute<sup>3</sup>. Lo stabilisce l'art. 1, comma 52, della Legge 30 dicembre 2023, n. 213 ("Legge di bilancio 2024"), che, a distanza di qualche mese, ha riaperto i termini che, ai sensi dell'art. 1, commi da 107 a 109, della Legge 29 dicembre 2022, n. 197 ("Legge di bilancio 2023"), erano scaduti il 15 novembre 2023. La rivalutazione riguarda anche i **titoli**, le **quote** o i **diritti** negoziati nei mercati regolamentati o nei sistemi multilaterali di negoziazione, secondo le medesime regole contenute nell'art. 1, comma 107, della Legge n. 197/2022, il cui valore d'acquisto non va rivalutato sulla base delle risultanze di apposita perizia di stima, ma esclusivamente con riferimento alla media aritmetica delle quotazioni giornaliere rilevate nel mese di dicembre 2023.

Trattandosi di una mera **riapertura dei termini**, si devono dunque ritenere validi tutti i chiarimenti finora forniti dall'Agenzia delle entrate nell'ambito della circolare n. 16/E del 26 giugno 2023 e dei precedenti provvedimenti di prassi, ma l'occasione è propizia per soffermarsi in ordine ad alcuni aspetti dubbi su cui *medio tempore* si sono pronunciati i giudici di legittimità nonché la stessa Amministrazione finanziaria.

## 2. Ambito oggettivo della rivalutazione

I **terreni** e le **partecipazioni rivalutabili** sono quelli **posseduti** alla data del **1° gennaio 2024** a titolo di proprietà o di altro diritto reale (usufrutto, nuda proprietà, superficie, enfiteusi, uso, servitù). I beni in regime di comunione possono essere rivalutati solo da un comproprietario per la quota di rispettiva titolarità<sup>4</sup>.

Le **partecipazioni** che possono essere rivalutate sono i titoli azionari, le quote di partecipazione in società a responsabilità limitata o in società di persone, i diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni (diritti d'opzione, *warrant*, obbligazioni convertibili)<sup>5</sup>, comprese le partecipazioni in società estere.

---

<sup>1</sup> In merito cfr. G. Gavelli - F. Giommoni, "Revisione della determinazione delle plusvalenze su aree edificabili", in *il fisco*, n. 35/2023, pag. 3289; Id., "Nuova rivalutazione di terreni e partecipazioni, anche di società quotate", *ivi*, n. 3/2023, pag. 227.

<sup>2</sup> Possono dunque avvalersi della rivalutazione le persone fisiche e gli enti non commerciali residenti per le partecipazioni e i terreni posseduti al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, le società semplici e i soggetti alle stesse equiparate ai sensi dell'art. 5 del T.U.I.R., i soggetti non residenti per le partecipazioni e per i terreni suscettibili di generare tassazione in Italia in caso di loro cessione.

<sup>3</sup> Aniché in un'unica soluzione, infatti, l'imposta sostitutiva può essere versata in forma rateizzata, fino a un massimo di tre rate annuali di pari importo, insieme con gli interessi dovuti nella misura del 3% annuo sulle rate successive alla prima.

<sup>4</sup> Il coniuge non può rivalutare anche la quota di cui è titolare l'altro coniuge, che deve provvedervi da sé qualora intenda avvalersi di tale possibilità. Cfr. circolare n. 1/E del 22 gennaio 2021, par. 2.2.

<sup>5</sup> Con la circolare n. 16/E del 26 giugno 2023, par. 4, l'Agenzia ha tenuto a rimarcare la possibilità di rideterminare anche il costo

I **terreni rivalutabili** sono i terreni **agricoli** e i terreni **edificabili**. Nella circolare n. 1/E del 15 febbraio 2013, l’Agenzia delle entrate aveva affermato che rientrerebbero nell’ambito oggettivo di rivalutazione anche i “diritti edificatori” disciplinati dall’art. 5 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, poiché ai sensi dell’art. 2463, n. 2-*bis*), c.c., devono essere trascritti i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i **diritti edificatori** comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale. Tuttavia tale tesi non appare più percorribile alla luce di quanto sancito con la sentenza n. 16080 del 9 giugno 2021 emanata dalle Sezioni Unite della Corte di cassazione, con la quale, a risoluzione del contrasto sorto al riguardo, è stato sancito che “la **cessione di cubatura**, con la quale il proprietario di un fondo distacca in tutto o in parte la facoltà inerente al suo diritto dominicale di costruire nei limiti della cubatura assentita dal piano regolatore e, formandone un diritto a sé stante, lo trasferisce a titolo oneroso al proprietario di altro fondo urbanisticamente omogeneo, è atto: - immediatamente traslativo di un diritto edificatorio di natura **non reale a contenuto patrimoniale**; - **non richiedente la forma scritta** *ad substantiam* ex art. 1350 cod. civ.; - **trascrivibile** ex art. 2643, n. 2-*bis* cod. civ.”.

Sempre in tema di rivalutazione dei diritti reali di godimento, assume rilevanza la corrispondente modifica apportata dall’art. 1, comma 92, della Legge di bilancio 2024 all’art. 67, comma 1, lett. h), del T.U.I.R., per cui, a decorrere dal 1° gennaio 2024, sono stati inclusi nella relativa disciplina, oltre ai **redditi** derivanti dalla concessione in usufrutto, anche quelli derivanti dalla **costituzione degli altri diritti reali di godimento** (enfiteusi, superficie, uso, servitù). Come riferito negli atti parlamentari, tale modifica va letta in combinato disposto con la modifica apportata contestualmente all’art. 9, comma 5, del T.U.I.R., con cui è stato stabilito che l’equiparazione alla cessione a titolo oneroso vale per i diritti reali di godimento solo “laddove non è previsto diversamente”. Ne discende che i redditi ritratti in sede di **costituzione dei diritti reali di godimento** (incluso il diritto di usufrutto) divengono imponibili per l’intero ammontare percepito nel periodo di imposta (al netto delle spese sostenute con specifico riferimento alla loro costituzione), con conseguente assimilazione ai redditi derivanti da obbligazioni di *facere* indipendentemente dalla loro durata, determinata o indeterminata; il **regime impositivo delle plusvalenze** (derivante dall’equiparazione con la cessione del diritto di proprietà) resta invece circoscritto solo alla **successiva circolazione dei diritti reali di godimento** ad opera del soggetto giuridico che ne è divenuto titolare a seguito della loro costituzione<sup>6</sup>.

Il legislatore tributario ha così accolto e (contemporaneamente) esteso alla generalità dei diritti reali di godimento la tesi propugnata dall’Amministrazione finanziaria con la R.M. 12 gennaio 1993, n. 20, relativamente alla concessione del diritto di usufrutto su un immobile da parte di una persona fisica, secondo la quale il termine “**concessione**” sarebbe stato adoperato in senso atecnico nel previgente art. 81 (ora art. 67) del T.U.I.R., dovendosi interpretare nel senso di “**costituzione**”. Lo stesso indirizzo è stato recentemente ribadito dall’Agenzia delle entrate con la risposta a interpello n. 381 del 12 luglio 2023, secondo cui, “in applicazione del citato art. 67, comma 1, lett. h), del T.U.I.R., il corrispettivo percepito dal proprietario persona fisica a fronte della costituzione del diritto di usufrutto costituisce reddito diverso da tassare ai sensi del successivo art. 71 del medesimo T.U.I.R.”<sup>7</sup>.

Del fatto che la costituzione di un diritto reale di godimento su un bene è suscettibile di generare una fattispecie di reddito diverso che non prevede la possibilità di scomputare il relativo costo di acquisto (neppure in parte), mentre è solo la successiva cessione del diritto così costituito a dare luogo a una plusvalenza o a una minusvalenza, occorre dunque tenere conto in sede di **valutazione della convenienza della rivalutazione**, poiché nel primo caso essa resterebbe priva di effetti. Va inoltre considerato che la cessione di terreni agricoli ricevuti per successione non dà luogo a plusvalenze imponibili, così come per la cessione di terreni agricoli acquistati da oltre cinque anni, mentre la cessione dei terreni edificabili è invece sempre imponibile ai fini IRPEF. Le **plusvalenze da cessione** realizzate mediante la lottizzazione di terreni o l’esecuzione di opere intese a renderli edificabili, acquistati oltre cinque anni prima dell’inizio della lottizzazione o delle opere, si computano assumendo come prezzo di acquisto il valore normale nel quinto anno anteriore; il **costo** dei medesimi terreni acquisiti gratuitamente e quello dei fabbricati costruiti su terreni acquisiti gratuitamente sono determinati tenendo conto del valore normale del terreno alla data di inizio della lottizzazione o delle opere ovvero a quella di inizio della costruzione.

Restando in tema di valutazione della convenienza a operare la rideterminazione del costo di acquisto mediante il versamento dell’imposta sostitutiva del 16%, occorre rammentare che ai sensi dell’art. 68 del T.U.I.R.:

- l’erede non può assumere quale costo fiscale della **partecipazione ereditata** il costo fiscale eventualmente rivalutato

---

o il valore di acquisto degli strumenti finanziari aventi diritti patrimoniali rafforzati (*carried interest*), ovvero sia degli strumenti che comportano una partecipazione agli utili proporzionalmente maggiore rispetto a quelli degli altri investitori, generalmente a fronte dell’assenza di diritti amministrativi, dell’esistenza di temporanei vincoli alla trasferibilità e della postergazione nella distribuzione degli utili e, ordinariamente, presuppongono che la generalità dei soci abbia ottenuto il rimborso del capitale investito oltre ad un rendimento adeguato (*hurdle rate*).

<sup>6</sup> Cfr. G. Ferranti, “Cambia il regime IRPEF dei redditi derivanti dalla costituzione dei diritti reali di godimento”, in *il fisco* n. 47-48/2023, pag. 4438.

<sup>7</sup> Un diverso indirizzo era stato invece espresso dall’Agenzia delle entrate nella circolare n. 6/E del 20 aprile 2018, avente ad oggetto la costituzione del diritto di superficie, venendo affermato che, alla luce dell’orientamento assunto dalla Corte di cassazione con la sentenza 4 luglio 2014, n. 15333, l’equiparazione statuita dall’allora vigente art. 9, comma 5, del T.U.I.R. avrebbe dovuto operare indistintamente ogni volta in cui si configuri la costituzione o la cessione, a titolo oneroso, di diritti reali di godimento e, nel caso specifico, del diritto di superficie, con conseguente applicazione della normativa contenuta negli artt. 67 e 68 del T.U.I.R. per le cessioni a titolo oneroso sia all’atto della costituzione sia all’atto della successiva cessione di diritti reali di godimento.

dal *de cuius*<sup>8</sup>, ma deve fare necessariamente riferimento al valore della stessa indicato nella dichiarazione di successione;

- il costo fiscalmente riconosciuto in capo al donatario della **partecipazione ricevuta in donazione** coincide con quello valevole in capo al donante, sicché, qualora quest'ultimo abbia provveduto alla sua rideterminazione prima della donazione, nel valore rivalutato subentra il donatario;

- il costo fiscalmente riconosciuto dei **terreni** (agricoli o edificabili) **trasferiti per successione o per donazione** è sempre quello indicato rispettivamente nella dichiarazione di successione o nell'atto di donazione, non rilevando in capo all'erede o al donatario il valore eventualmente rivalutato dal dante causa (nei suddetti atti può però essere legittimamente indicato il valore del terreno rivalutato)<sup>9</sup>.

Va infine rappresentato che il legislatore ha esteso la facoltà di rideterminare il costo d'acquisto anche alle **partecipazioni negoziate in mercati regolamentati**, per le quali, in luogo del costo o valore di acquisto, si assume il **valore normale** determinato ai sensi dell'art. 9, comma 4, lett. a), del T.U.I.R. calcolato in base alla **media aritmetica dei prezzi** rilevati nei suddetti mercati con riferimento all'ultimo mese (nel caso di specie, si tratta del mese di dicembre 2023). Come riconosciuto nell'ambito della circolare n. 16/E/2023, tale prescrizione fa venir meno la necessità di predisporre una **perizia giurata di stima**, invece obbligatoria per la rivalutazione delle partecipazioni non quotate e dei terreni<sup>10</sup>. A tal fine in caso di applicazione del **regime "dichiarativo"** di cui all'art. 5 del D.Lgs. 21 novembre 1997, n. 461, è richiesta al contribuente la predisposizione di un **apposito prospetto** nel quale riportare per ciascun titolo, quota o diritto il cui costo o valore di acquisto è stato "rideterminato", i prezzi rilevati nel relativo mercato o sistema multilaterale di negoziazione nel mese di dicembre 2023, nonché la relativa media aritmetica; nel caso di applicazione del **regime del "risparmio amministrato"** di cui al successivo art. 6, invece, il contribuente deve comunicare all'intermediario che si è avvalso della rideterminazione, fornendo il predetto prospetto unitamente alla documentazione attestante il versamento dell'intero importo (o della prima rata) dell'imposta sostitutiva.

In tale occasione l'Agenzia ha altresì precisato che il contribuente si può avvalere della **rivalutazione parziale** anche con riguardo ai **titoli negoziati**, tenendo presente che, nel caso del **regime dichiarativo**, per individuare i titoli per i quali è stato rideterminato il costo o il valore di acquisto si devono considerare valorizzati i titoli, le quote o i diritti acquisiti per ultimi (c.d. metodo "LIFO") e il titolo il cui valore è stato "rideterminato" si considera acquisito alla data del 1° gennaio 2024, indipendentemente dalla data del pagamento dell'imposta sostitutiva: 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 costo è stato rivalutato. Nel caso di titoli in **regime "amministrato"**, invece, a norma dell'art. 6, comma 4, del D.Lgs. n. 461/1997, l'intermediario è tenuto ad adottare, quale costo o valore di acquisto, il costo medio ponderato relativo a ciascuna categoria omogenea nel caso in cui i titoli della stessa specie ed aventi uguali caratteristiche siano stati acquistati dal contribuente in date successive ed a prezzi diversi, tenendo distinta evidenza dei titoli oggetto di rideterminazione in una sorta di "sottoconto".

Considerate le diverse regole da seguire per la rivalutazione delle partecipazioni quotate, occorre rammentare che, nella circolare n. 1/E/2021, con riferimento all'adeguamento della nozione di "**titoli negoziati in mercati regolamentati**", è stato ribadito che sono da considerarsi tali sia quelli negoziati nei mercati individuati dal D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (T.U.F.), sia quelli negoziati nei mercati 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, tenendo presente che l'elemento discriminante (per individuare un mercato regolamentato) va rinvenuto nell'esistenza di disposizioni che ne regolamentano le modalità di accesso e di funzionamento. Tuttavia, poiché ai fini del riconoscimento della categoria di mercato regolamentato estero nell'ordinamento italiano va fatto generale riferimento all'art. 1 del D.M. 5 marzo 2015, n. 30 (in tema di regolamentazione del servizio di gestione collettiva del risparmio), con la precedente circolare 23 dicembre 2020, n. 32/E<sup>11</sup>, l'Agenzia ha invece riconosciuto che una "**limitazione di ordine geografico**" - nel senso che solo i mercati dei Paesi OCSE possono essere considerati regolamentati e non anche quelli dei Paesi terzi - non è rinvenibile nella normativa afferente la regolamentazione della **gestione collettiva del risparmio**. Tale limitazione di carattere geografico, in ordine alla nozione di mercato regolamentato, non emerge neanche nella normativa in materia di **imposte sui redditi**. Non ha, quindi, legittimazione la prassi che ha finora considerato 'mercati regolamentati' solo i 'mercati di Stati appartenenti all'OCSE'. Analoghe considerazioni possono essere svolte anche riguardo alla prassi secondo cui è necessario che la disciplina del mercato sia posta o approvata dalle competenti Autorità 'in base alle leggi in vigore nello Stato in cui detti mercati hanno sede' (...). Oltre a quelli che rispettano la normativa

<sup>8</sup> Cfr. risoluzione n. 158/E del 17 aprile 2008.

<sup>9</sup> Cfr. Cass., ordinanza 3 giugno 2021, n. 15321; ordinanza 28 marzo 2022, n. 9958.

<sup>10</sup> Le Sezioni Unite della Cassazione, con le sentenze nn. 2321 e 2322 del 31 gennaio 2020, hanno sancito che "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". Di conseguenza l'Agenzia delle entrate, con la circolare n. 1/E/2021 (par. 3), ha finalmente riconosciuto che la rivalutazione del terreno mantiene la propria efficacia anche quando questo sia stato venduto prima della data di giuramento della relativa perizia e anche se la vendita avviene a un valore inferiore al valore di rivalutazione. Cfr. Cass., ordinanza 10 agosto 2022, n. 24596.

<sup>11</sup> Cfr. M. Piazza - C. Resnati, "Aggiornata la nozione di 'mercato regolamentato' ai fini delle imposte sui redditi", in *il fisco*, n. 9/2021, pag. 815.

comunitaria individuati nell'**elenco ESMA**, vanno, quindi, presi in considerazione anche quelli in **Stati extra UE** e in Stati appartenenti al **Sistema Economico Europeo** che hanno le suddette caratteristiche<sup>12</sup>.

Nonostante l'assenza di un espresso richiamo nella circolare n. 1/E/2021, anche agli effetti della disciplina relativa alla **rivalutazione de qua** dovrebbe quindi rilevare la riconduzione tra i "mercati regolamentati" di quelli situati in Paesi non appartenenti all'OCSE che rispettano tutti i requisiti previsti dall'art. 1, comma 1, lett. s), del citato Decreto ministeriale n. 30/2015, a norma del quale si definisce "mercato regolamentato" il "mercato regolamentato iscritto nell'elenco previsto dall'art. 63, comma 2 o nell'apposita sezione prevista dall'art. 67, comma 1, del T.U.F. o altro mercato regolamentato regolarmente funzionante, riconosciuto e aperto al pubblico".

Nella risposta a interpello n. 308 del 30 settembre 2020, inoltre, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che le azioni possedute in una società aderente al **sistema multilaterale di negoziazione AIM Italia** costituiscono partecipazioni quotate, per cui la relativa rivalutazione va eseguita in base alla **media aritmetica dei prezzi** rilevati nei suddetti mercati con riferimento all'ultimo mese di riferimento (nel caso di specie, si tratta del mese di dicembre 2023). L'Agenzia ha infatti spiegato che la generale equiparazione tra la nozione di "mercato regolamentato" e "**sistemi multilaterali di negoziazione**" (*Multilateral trading facilities* o "MTF"), cui appartiene il sistema AIM, si giustifica con la circostanza che in entrambi i casi si tratta di piattaforme di negoziazione dotate di un regolamento sulla cui applicazione vigila la Consob e che consente la formazione di prezzi ufficiali in forza di regole trasparenti basate su criteri oggettivi che disciplinano l'accesso degli operatori al sistema di incontro di interessi multipli di acquisto e di vendita di terzi relativi a strumenti finanziari, per cui il prezzo delle partecipazioni quotate o negoziate può essere stabilito sulla base di "valori oggettivamente rilevabili".

### 3. Perfezionamento della rivalutazione e rimborso dell'imposta sostitutiva

Nell'ambito della citata circolare n. 16/E/2023, l'Agenzia delle entrate è tornata a ribadire che il perfezionamento della rideterminazione del valore di acquisto delle partecipazioni dei terreni è subordinato al ricorrere congiunto di **due presupposti**:

- 1) la **redazione** e il **giuramento della perizia di stima** avente ad oggetto la determinazione del valore della società partecipata non quotata ovvero del terreno da rivalutare, entro il termine previsto (ora 30 giugno 2024);
- 2) il **versamento** entro il medesimo termine dell'**intera imposta sostitutiva** con l'aliquota d'imposta nella misura del 16% ovvero (in caso di rateazione) della **prima rata**.

L'indirizzo dell'Agenzia è perfettamente allineato con l'ormai consolidato **orientamento della Corte di cassazione**, secondo cui, per il perfezionamento della procedura di rideterminazione del valore di acquisto di partecipazioni, prevista dall'art. 5 della Legge n. 448/2001, assumono rilievo la redazione della perizia giurata di stima ed il pagamento dell'imposta sostitutiva, sicché la relativa obbligazione tributaria sorge "con il versamento dell'intero importo dell'imposta sostitutiva ovvero, in caso di pagamento rateale, con il versamento della prima rata, non essendo subordinata alla effettiva realizzazione della plusvalenza a seguito di cessione (...). La realizzazione della plusvalenza a seguito di cessione delle partecipazioni rivalutate non costituisce, infatti, come sopra specificato, presupposto dell'opzione"<sup>13</sup>. Tant'è che l'obbligazione tributaria rappresentata dall'assolvimento delle rate residue dell'imposta sostitutiva di rivalutazione non viene meno neanche nel caso del successivo **decesso del contribuente** che ha esercitato la relativa facoltà: infatti "la morte dell'originario contribuente non ha privato di causa giuridica il pagamento dei ratei dell'imposta a suo tempo effettuato, che solo un evento successivo ed imprevedibile ha reso *inutiliter dato*"<sup>14</sup>.

Queste considerazioni sono state ripetutamente espresse dai giudici di legittimità per confutare la tesi (sostenuta da una parte della dottrina) per cui l'opzione per la rivalutazione potrebbe essere **revocata** omettendone l'indicazione dei relativi estremi nel **quadro "RT"** della dichiarazione dei redditi (anche tramite la presentazione di una dichiarazione integrativa) oppure attraverso l'**interruzione del versamento delle rate** ancora dovute e la presentazione (prima del completamento del versamento di quanto dovuto) di un'apposita **istanza per richiedere il rimborso** di quanto già "indebitamente" versato. A questo riguardo i giudici di legittimità hanno perciò chiarito che la scelta del contribuente di optare per la rideterminazione del valore delle partecipazioni "costituisce **atto unilaterale dichiarativo di volontà**, che, giunto a conoscenza dell'Amministrazione finanziaria attraverso il pagamento, comporta l'effetto della rideterminazione del valore della partecipazione, sicché, in base ai principi generali di cui all'art. 1324 c.c., e all'art. 1334 e ss. c.c., non può poi essere revocato per scelta unilaterale del contribuente (Cass. Sez. 5, sentenza n. 21049 del 24/08/2018)"<sup>15</sup>; con l'ulteriore conseguenza che, ove il contribuente "non tenga conto del valore rideterminato, non ha diritto al rimborso dell'imposta versata ed è tenuto, nell'ipotesi di pagamento rateale, ad effettuare i versamenti delle rate successive, mentre qualora abbia invece effettuato il pagamento della prima rata nei termini di legge ed abbia omesso i versamenti delle successive, queste sono iscritte a ruolo ai sensi del D.P.R. n. 602 del 1973, art. 10 (Cass. Sez. 5, ordinanza n. 1323 del

<sup>12</sup> Ai fini delle imposte sui redditi, la locuzione "mercati regolamentati esteri" riguarda i mercati situati in Stati membri dell'UE o SEE, i mercati, diversi dai precedenti, riconosciuti da Consob ed indicati in apposito elenco, i mercati che le associazioni di categoria delle SGR considerano regolamentati alla luce della normativa di settore.

<sup>13</sup> Così ancora Cass., ordinanza n. 31120/2023.

<sup>14</sup> Così ancora Cass., ordinanza n. 28 marzo 2022, n. 9958.

<sup>15</sup> Così testualmente Cass., ordinanza 1° dicembre 2020, n. 27387.

18/01/2019)»<sup>16</sup>.

La **scelta di rivalutare** le partecipazioni e/o i terreni, una volta esercitata, **non** è dunque **più ritrattabile**, non potendo venire meno l'adesione al meccanismo previsto dalla Legge n. 448/2001, e deve perciò considerarsi **inammissibile il ripensamento successivo** da parte del contribuente che richiama la ripetizione dell'imposta nel frattempo versata; la richiesta di restituzione dell'imposta potrebbe essere invece ammessa solo per un **errore** concernente il **quantum** (e non l'*an*) dell'imposta sostitutiva di rivalutazione, come per esempio in caso di compimento di un errore materiale nel calcolo della stessa<sup>17</sup>.

Con l'ordinanza n. 31120/2023 è stato così negato il diritto di rimborso dell'imposta sostitutiva di rivalutazione versata, presentata da un contribuente che aveva provveduto a rivalutare una partecipazione in una società che alcuni anni dopo, per scelta del nuovo organo amministrativo, aveva fatto domanda di accesso alla procedura di concordato preventivo con conseguente **azzeramento del valore economico della partecipazione** e quindi con conseguente venir meno di ogni possibilità di realizzare una qualche plusvalenza da detassare. Del pari, con l'ordinanza n. 27387/2020, la Corte di cassazione ha escluso il diritto al rimborso dell'imposta sostitutiva di rivalutazione per la quale non si era ancora concluso il versamento integrale al momento della presentazione dell'istanza presentata per richiedere il rimborso di quanto versato fino a quel momento, poiché la presentazione di detta istanza non aveva impedito il perfezionamento dell'opzione di rideterminazione del costo fiscale della partecipazione e dunque non aveva comportato il venir meno della ragione giuridica del versamento. Infine si segnala l'ordinanza n. 7443/2022, che ha considerato illegittima l'istanza con cui il contribuente aveva richiesto il rimborso della prima rata dell'imposta sostitutiva di rivalutazione in quanto si era avvalso di tale istituto nell'**erroneo convincimento** che il conferimento comunitario di partecipazioni avrebbe comportato l'insorgenza di **plusvalenze imponibili**, mentre ai sensi degli artt. 178 e 179 del T.U.I.R. tale operazione non avrebbe dato luogo a plusvalenze imponibili<sup>18</sup>.

Per altro verso si evidenzia che la ultraventennale riedizione della facoltà concessa dagli artt. 5 e 7 della Legge n. 448/2001 ha fatto sì che le partecipazioni e i terreni siano stati spesso oggetto di **rivalutazioni plurime**. Con l'art. 7, comma 2, lett. ee), del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, è stato perciò ammesso espressamente il diritto di scomputare, dall'imposta sostitutiva dovuta, quella già versata in occasione di precedenti procedure di rideterminazione effettuate con riferimento ai medesimi beni dal medesimo soggetto giuridico; in alternativa alla **compensazione**, la successiva lett. ff) ha conferito, al contribuente che opti per la nuova rideterminazione del costo dei terreni e delle partecipazioni, il diritto di chiedere a **rimborso** l'imposta sostitutiva versata in passato per una precedente rivalutazione dei medesimi beni, mediante apposita istanza presentata ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, ovvero entro quarantotto mesi dalla data del versamento dell'intera imposta o della prima rata relativa alla precedente rideterminazione (fermo restando che l'importo del rimborso non può essere superiore all'importo dovuto in base all'ultima rideterminazione di valore).

Le disposizioni sulla compensazione e sul rimborso dell'imposta versata sono utilizzabili anche in occasione della rivalutazione delle partecipazioni e ai terreni posseduti alla data del 1° gennaio 2024, per cui appare opportuno soffermarsi altresì sulle considerazioni utilizzate dalla Corte di cassazione per respingere le numerose richieste di rimborso dell'imposta sostitutiva presentate negli ultimi anni da contribuenti.

A questo riguardo merita richiamare l'ordinanza 30 ottobre 2023, n. 30157, riferita al caso di una contribuente la quale, avendo **donato a propri congiunti un pacchetto azionario** di cui aveva provveduto a rivalutare il costo di acquisto *ante* donazione, richiese il **rimborso dell'imposta versata** specificando che i donatari avevano a loro volta operato una nuova rivalutazione delle medesime azioni. Posto che con la sentenza n. 2808 del 24 giugno 2015 emanata dalla Commissione tributaria regionale della Lombardia era stato riconosciuto il diritto di rimborso al soggetto donante, i giudici di legittimità hanno invece accolto il ricorso dell'Agenzia, perché il diritto al rimborso presuppone l'**identità tra il soggetto che ha operato la prima rivalutazione e la nuova rivalutazione**: segnatamente la rivalutazione successiva consente il rimborso dell'imposta sostitutiva conseguente a quelle precedenti in tanto in quanto coincidano i soggetti, mentre se è "interventiva una traslazione non v'è spazio per rimborso né per il nuovo contribuente, che rivaluta per la prima volta (in questo caso i donatari); né (ed è questo che qui interessa) per il vecchio contribuente cedente, che non è autore della nuova rivalutazione. Ed infatti l'avvenuto trasferimento costituisce una cesura di posizioni tale che il riconoscere il rimborso in capo al donante porrebbe addirittura in discussione l'irritrattabilità stessa dell'opzione da quest'ultimo esercitata". Vero è che, ai sensi dell'art. 68, comma 6, del T.U.I.R., nel "caso di acquisto per donazione si assume come costo il **costo del donante**", ma tale prescrizione risponde solo alla finalità di evitare salti di imposta, avendo il legislatore tributario voluto stabilire che in tal caso "si deve tener conto del costo che il donante avrebbe assunto come costo o valore di acquisto se, invece di donare l'attività finanziaria, l'avesse ceduta a titolo oneroso".

Che il donatario non subentri in tutte le posizioni fiscali attive o passive del donante, acquisendo unicamente il **costo fiscale delle partecipazioni ricevute in donazione**, la Corte di cassazione lo ha recentemente ribadito anche con riguardo all'**istanza di rimborso presentata dal soggetto donatario**. Ci si riferisce all'ordinanza 8 novembre 2023, n.

---

<sup>16</sup> Così sempre Cass., ordinanza n. 27387/2020.

<sup>17</sup> Cfr. Cass., ordinanza 4 ottobre 2023, n. 27915; ordinanza 17 ottobre 2023, n. 28850.

<sup>18</sup> Sulla inammissibilità della richiesta di rimborso dell'imposta sostitutiva di rivalutazione versata in conseguenza dell'erronea interpretazione del regime fiscale delle plusvalenze derivanti dalla cessione di terreni (ancorché suffragata da un provvedimento di prassi dell'Agenzia delle entrate), cfr. Cass., ordinanza n. 28850/2023.

31054<sup>19</sup>, con cui è stato rigettato il ricorso presentato dal donatario di partecipazioni dallo stesso rivalutate, le quali erano state a suo tempo rivalutate anche dal soggetto donante prima di procedere alla donazione. Secondo il donatario, la disposizione contenuta nell'art. 68, comma 6, del T.U.I.R., sancirebbe una regola di perfetta **continuità tra donante e donatario**, il quale, con riguardo alle partecipazioni azionarie, non solo subentrerebbe nella posizione fiscale del donante, ma anche nelle posizioni giuridiche strettamente connesse alle rivalutazioni effettuate, come se le imposte fossero state da lui stesso versate. I giudici di legittimità hanno invece confutato l'esistenza di una successione *in toto* nella posizione del donante rispetto alle **partecipazioni donate**, osservando che invece "il donatario è solo succeduto nella titolarità delle partecipazioni affrancate dal donante e non anche nel diritto al rimborso, che non è sorto perché la seconda rivalutazione non è stata operata dallo stesso contribuente - ancora in possesso del bene già affrancato - ma da un soggetto diverso, a nulla rilevando la qualifica di donatario, perché in capo a quest'ultimo è sorta una nuova obbligazione tributaria".

Questa interpretazione, peraltro perfettamente in linea con quanto sostenuto dall'Agenzia delle entrate con la risoluzione n. 91/E del 17 ottobre 2014, è conforme con il parallelo indirizzo assunto dai giudici di legittimità nel negare il diritto al rimborso, da parte degli eredi del *de cuius*, dell'imposta sostitutiva di rivalutazione da questi corrisposta e della quale non ha beneficiato perché le partecipazioni rivalutate sono state **trasferite a titolo gratuito** agli eredi (anziché a titolo oneroso)<sup>20</sup>.

#### 4. Momento di perfezionamento dalla rivalutazione e *ratio* dell'imposta sostitutiva

Con gli arresti giurisprudenziali testé citati i giudici di legittimità si sono altresì soffermati sulla finalità che il legislatore, sin dall'anno di introduzione della misura fiscale di cui trattasi (risalente all'anno 2001), ha inteso raggiungere tramite essa.

In linea con quanto pacificamente sostenuto in dottrina, infatti, la Corte di cassazione ha riconosciuto che:

- l'imposta sostitutiva in esame "è un'**imposta volontaria**, essendo frutto di una libera scelta del contribuente, il quale opta per la rideterminazione del valore del bene con conseguente versamento dell'imposta sostitutiva, nella prospettiva, in caso di futura cessione, di un risparmio sull'imposta ordinaria altrimenti dovuta sulla plusvalenza non affrancata; in cambio (per così dire), l'Amministrazione finanziaria riceve immediato introito fiscale"<sup>21</sup>;

- la scelta di ricorrere alla rivalutazione delle proprie partecipazioni comporta **benefici** sia in capo al **contribuente** che all'**Amministrazione** finanziaria, dato che il primo, con il versamento dell'imposta sostitutiva, in caso di futura cessione "ottiene un risparmio sull'imposta altrimenti dovuta sulla plusvalenza non affrancata, mentre la seconda riceve un immediato introito fiscale"<sup>22</sup>;

- il "contribuente paga, in tal modo, un'**imposta che si sostituisce a quella futura** e il cui presupposto non è la futura e incerta plusvalenza, ma l'**importo riscontrato effettivamente mediante la perizia giurata** che lo stesso contribuente affida al professionista. L'interesse del contribuente a liberarsi dalla futura tassazione della plusvalenza corrisponde all'interesse erariale a incassare un tributo nell'anno in cui il contribuente esercita la facoltà, senza attendere la futura e incerta maturazione della plusvalenza. Né può dirsi che la scelta del contribuente sia solo un'attenuazione del prelievo dovuto 'al verificarsi del fatto tassabile', giacché l'imposta sorge ed è liquidata immediatamente e il beneficio è altrettanto immediato: il contribuente è da quel momento libero di cedere il bene senza essere soggetto a tassazione della plusvalenza"<sup>23</sup>;

- costituisce poi "**scelta ulteriore del contribuente disfarsi della partecipazione** cedendola a titolo oneroso, così sfruttando l'avvenuta rivalutazione ai fini di escludere la plusvalenza in sede di tassazione, ovvero farne oggetto di donazione o ancora serbarla fino al proprio decesso"<sup>24</sup>;

- l'**obbligazione tributaria** di corrispondere l'imposta sostitutiva di rivalutazione, dunque, trova "causa necessaria e sufficiente in sé stessa, ossia nella stessa **scelta liberamente operata dal contribuente di accedere alla opzione** offertagli dal legislatore", e ciò "nella prospettiva, in caso di futura cessione, di un risparmio sull'imposta ordinaria altrimenti probabilmente dovuta sulla plusvalenza non affrancata, ma senza che sia affatto richiesto che tale vantaggio sia effettivamente conseguito, potendo persino mancare la cessione stessa quale fattore generatore di una plusvalenza tassabile e, a fortiori, non potendo assumere rilievo la circostanza che quest'ultima risulti al momento della cessione, comunque, per qualsiasi altro motivo irrealizzabile (Cass. 2 febbraio 2017, n. 19215; 12 marzo 2018, n. 5981)"<sup>25</sup>.

Orbene le considerazioni espresse in ordine alla *ratio* dell'imposta sostitutiva, specie con riguardo al "**vantaggio**" **conseguito dal Fisco** nell'introdurre anticipatamente una somma che potrebbe non rendersi mai dovuta sulla base

<sup>19</sup> Cfr. A. Gaeta, "Rivalutazione di titoli: il donatario non può chiedere il rimborso della sostitutiva versata dal donante", in *il fisco* n. 3/2023, pag. 274.

<sup>20</sup> Cfr. Cass., ordinanza 12 aprile 2019, n. 10298; ordinanza 30 giugno 2016, n. 13406.

<sup>21</sup> Così testualmente Cass., ordinanza n. 31054/2023.

<sup>22</sup> Così testualmente Cass., ordinanza 8 novembre 2023, n. 31120. In senso analogo Cass., ordinanza n. 9958/2022; ordinanza 3 giugno 2021, n. 15321.

<sup>23</sup> Così ancora Cass., ordinanza n. 31120/2023.

<sup>24</sup> Così testualmente Cass., ordinanza 30 ottobre 2023, n. 30157.

<sup>25</sup> Così testualmente Cass., ordinanza 8 marzo 2022, n. 7443.

dell'imposizione ordinaria, potrebbero assumere rilevanza ai fini dell'interpretazione e della corretta applicazione dell'art. 10-*bis* della Legge n. 212/2020 in tema di **contrasto all'abuso del diritto**, posto che il primo elemento da valutare in tal senso è l'eventuale natura indebita del risparmio d'imposta conseguito dal contribuente, la cui concreta applicazione alla rivalutazione delle partecipazioni dovrebbe implicare una valutazione sugli effetti della stessa. L'imposta sostitutiva è infatti l'imposta ordinaria che si rende applicabile per effetto del verificarsi del presupposto impositivo sancito dall'art. 67, comma 1, lett. c) e *c-bis*), del T.U.I.R., mentre il presupposto per l'applicazione dell'imposta sostitutiva è rappresentato dal **possesso di partecipazioni societarie non negoziate in mercati regolamentati**, e non - come più volte riferito - la successiva cessione a titolo oneroso delle partecipazioni rivalutate, il quale evento potrebbe anche non intervenire mai (restando tuttavia definitivamente acquisita l'imposta sostitutiva di rivalutazione da parte dell'Erario). Il contribuente che si avvale della facoltà di rivalutare le partecipazioni o terreni, senza avere dapprima ceduto a titolo oneroso il bene oggetto della rivalutazione, si assume dunque il **rischio di avere assolto un'imposta senza conseguire alcun beneficio**, ed è questa circostanza che giustifica la riduzione del tributo rispetto alla misura ordinaria; lo stesso discorso vale per il socio che abbia versato l'imposta sostitutiva di rivalutazione calcolata su un valore dell'azienda comprensivo di significativi utili prospettici successivamente in concreto non realizzati.

Queste considerazioni, unitamente al sostanziale avvicinamento dell'aliquota della imposta sostitutiva di rivalutazione a quella cui sono soggette le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di partecipazioni, dovrebbe rendere ormai anacronistica la definizione della rivalutazione in commento come "agevolazione tributaria", risolvendosi essa nel **"prestito d'imposta"**, vale a dire (per usare le parole della Corte di cassazione) in un vero e proprio "scambio" tra il contribuente e il soggetto attivo del tributo, concesso e incentivato dal legislatore. Una volta "equiparati" gli effetti della imposizione sostitutiva a quella ordinaria, l'esame e il giudizio sulle **operazioni poste in essere successivamente alla rivalutazione** - contrariamente all'interpretazione assai restrittiva finora fornita da parte dell'Agenzia delle entrate - dovrebbero dunque non risultare più condizionati dalla presunta natura agevolativa delle norme in commento (che al contrario ben potrebbero tramutarsi in una "penalizzazione tributaria"), sicché le possibilità di utilizzo dei beni rivalutati dovrebbero essere considerate le medesime di quelli non rivalutati.

19 gennaio 2024