

Rivalutazioni terreni e quote

Sale al 16% l'imposta sostitutiva sull'affrancamento di valore

Aumentano i casi in cui può convenire la tassazione ordinaria. Affrancabili anche i titoli negoziati in mercati regolamentati

Pagina a cura di
Giorgio Gavelli

Nel 2023 l'affrancamento di valore per terreni e partecipazioni (nuovamente proposto dai commi da 107 a 109 della legge di Bilancio 2023) sarà più oneroso: l'imposta sostitutiva sale dal 14% del 2022 al 16% del 2023, rendendo meno vantaggiosa l'opportunità e, quindi, ampliando la possibilità che sia più conveniente l'imposta ordinaria.

Infatti, mentre l'imposta sostitutiva si applica sull'intero valore del bene, quella ordinaria si applica sul solo capital gain, per cui tanto è maggiore il costo fiscalmente riconosciuto e quanto più esso si avvicina al valore di mercato, tanto meno risulterà vantaggioso ricorrere all'affrancamento di valore.

Da registrare l'assoluta novità di aver inserito nel perimetro delle partecipazioni affrancabili anche i titoli negoziati in mer-

cati regolamentati o in sistemi multilaterali di negoziazione: l'assenza di opportunità pregresse rende interessante la disposizione, proprio perché il costo fiscale potrebbe essere assai datato.

Ricordiamo che possono procedere all'affrancamento i soggetti che detengono terreni e partecipazioni al di fuori del regime d'impresa (persone fisiche, società semplici, enti non commerciali eccetera), con riferimento ai beni posseduti dal 1° gennaio 2023.

La legge di Bilancio aggiorna la data in cui deve sussistere il possesso dei beni, al 1° gennaio di quest'anno, e quella entro cui effettuare il versamento della prima (o unica) rata di imposta sostitutiva, da operare entro il 15 novembre (termine ampliato rispetto al 30 giugno previsto dalla bozza diffusa nelle settimane precedenti).

L'incremento di aliquota al 16% incide, in senso negativo, sui calcoli di convenienza. Con

il risultato che la plusvalenza "di equilibrio" tra imposizione ordinaria e sostitutiva per le partecipazioni raggiunge il 160% rispetto al costo fiscale "storico" (era il 117% con la sostitutiva al 14% e del 73,33% con la sostitutiva all'11%). Se, quindi, la plusvalenza insita nel valore di mercato del titolo non supera il 160% del costo, non conviene affrancare, anche in considerazione dei costi di perizia (o di determinazione del valore normale per i titoli quotati). Per i terreni edificabili (raramente, infatti, l'affrancamento è razionale per i terreni agricoli, essendo plusvalenti solo se ceduti entro cinque anni dall'acquisto e mai se ricevuti in successione) i calcoli di convenienza sono più complessi, essendo l'imposizione ordinaria influenzata dalla tassazione separata e dalla rivalutazione monetaria sui costi sostenuti.

L'estensione ai titoli negoziati in mercati regolamentati supera, invece, il problema

emerso (da ultimo con circolare 1/E/2021) relativamente alle partecipazioni possedute in società aderenti al sistema Aim Italia. In presenza di titoli e diritti quotati, l'affrancamento non si basa sulla frazione del valore di perizia riferito al patrimonio netto dell'ente partecipato, ma sul valore normale determinato, in base all'articolo 9, comma 4, lettera a) del Tuir, con riferimento al mese di dicembre 2022.

Per completezza, va ricordato che la stessa legge di Bilancio estende una analoga opportunità di rideterminazione del valore (con sostitutiva al 14) anche a:

- redditi di capitale e plusvalenze potenzialmente derivanti dalla cessione o dal rimborso di quote o azioni di Oicr;
- redditi di capitale emergenti dai contratti di assicurazione sulla vita di cui ai rami I e V del Codice delle assicurazioni private;
- crypto-attività possedute al 1° gennaio 2023. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Piccola proprietà contadina

Agevolazioni Ppc (imposta catastale 1% e di registro e ipotecaria fissa) estese agli atti di trasferimento a titolo oneroso di

terreni agricoli e relative pertinenze, a favore di persone fisiche sotto i 40 anni che dichiarino in atto l'intenzione di iscriversi alla previdenza agricola



Niente più accertamenti per cessioni sottocosto

Aree edificabili

Resta la responsabilità sulle imposte indirette

In oltre venti anni di "storia" (il debutto fu con gli articoli 5 e 7 della legge 448/2001) con oltre venti riaperture dei termini, il meccanismo di affrancamento ha già in dote molti chiarimenti, portati sia dalla prassi sia dalla giurisprudenza. Una delle questioni più dibattute (ora risolta) tocca le conseguenze della cessione dell'area edificabile a prezzo inferiore a quello periziato, frequente da quando il settore immobiliare è in crisi.

Per il comma 6 dell'articolo 7 della legge 448/2001, il valore rideterminato dei terreni costituisce il «valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale», per cui l'agenzia delle

Entrate (circolari 15/E/2002 e 1/E/2013) aveva ritenuto che, qualora nell'atto di cessione fosse indicato un valore inferiore a quello rivalutato, per il calcolo delle plusvalenze si sarebbero applicate le regole ordinarie dettate dall'articolo 68 del Tuir, per cui il valore iniziale di riferimento sarebbe stato il costo o valore di acquisto del terreno (ovvero quello ante rivalutazione), non potendosi tenere conto degli effetti della rivalutazione del bene.

L'agenzia delle Entrate era parzialmente tornata su suoi passi con la risoluzione 53/E/2015, chiarendo che, ai fini del calcolo delle plusvalenze, si poteva comunque fare riferimento al valore rivalutato qualora, pur essendo stato indicato nell'atto di cessione un valore inferiore, lo scostamento fosse risultato «poco significativo e tale da doversi imputare ad un mero errore» o quando, anche in presenza di un corrispettivo dichiarato sensibilmente infe-

riore a quello periziato, fosse stata fatta comunque menzione in atto della intervenuta rideterminazione del valore del terreno. Ma ciò non risolveva affatto il problema ed anzi faceva emergere altri dubbi applicativi, soprattutto in merito all'identificazione di quale fosse il valore *poco significativo*.

Le Sezioni unite della Cassazione (sentenze 2321 e 2322 del 31 gennaio 2020) hanno affermato 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'articolo 7 della legge 448/2001 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».

Alla luce di tali pronunce,

l'Agenzia, con la circolare 1/E/2021 (paragrafo 3), ha dichiarato superate le indicazioni fornite con i precedenti richiamati documenti di prassi, ammettendo che la vendita del terreno a un prezzo inferiore al valore rideterminato non fa venire meno gli effetti dell'affrancamento ma produce, semplicemente, l'azzeramento della plusvalenza.

L'Agenzia, nella stessa circolare, ha precisato che permane in capo all'amministrazione il potere di accertare un maggior valore ai fini delle imposte indirette, rettificando il prezzo di vendita indicato nell'atto di trasferimento (ove inferiore a quello "di mercato") e contestando il pagamento delle imposte d'atto in misura inferiore al dovuto. Il cedente, quindi, rischia oggi non tanto un accertamento personale sull'imposizione diretta, quanto di rispondere, in solido, delle maggiori imposte indirette richieste all'acquirente. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA