

DOTT. PIERANGELO GRASSI
Commercialista - Revisore Legale dei Conti

LA RIVALUTAZIONE DEI TERRENI E DELLE PARTECIPAZIONI
--

La legge di conversione (legge n. 77/2020) del decreto "Rilancio" (D.L. n. 34/2020) ha previsto una proroga dei termini al 15 novembre 2020 per la rivalutazione di partecipazioni societarie e terreni posseduti al 1° luglio 2020.

I tempi iniziano a farsi stretti perché **entro il 15 novembre 2020**, per beneficiare della rivalutazione, si dovrà:

- versare l'imposta sostitutiva (in unica soluzione o la prima di tre rate annuali di pari importo);
- redigere e asseverare la perizia di stima (da parte di un professionista abilitato).

Soggetti interessati

Possono aderire alla rivalutazione:

- le persone fisiche non esercenti attività d'impresa,
- le società semplici, società e associazioni ad esse equiparate ai sensi dell'art. 5 Tuir,
- gli enti non commerciali per quel che attiene alle attività non inerenti all'attività d'impresa,
- i soggetti non residenti, privi di stabile organizzazione in Italia,

che possiedano terreni (agricoli ed edificabili) o partecipazioni (sia qualificate che non qualificate), non in regime di impresa, **alla data del 1° luglio 2020**.

Rivalutazione e imposta sostitutiva

Per le partecipazioni la norma consente, agli effetti della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze (di cui all'art. 67, comma 1, lett. c) e c bis), Tuir), per i titoli, le quote e i diritti non negoziati nei mercati regolamentati, di **assumere**, in luogo del costo o valore di acquisto, il **valore della frazione di patrimonio netto** della società, associazione o ente, **determinato sulla base di una perizia giurata di stima**, a condizione che il predetto valore sia assoggettato all'imposta sostitutiva dell'11%.

Anche per i terreni è possibile **rideterminare**, in luogo del costo o valore fiscalmente rilevante, il **valore determinato sulla base di una perizia giurata di stima**, a condizione che il predetto valore sia assoggettato alla medesima imposta sostitutiva dell'11%.

L'imposta sostitutiva è pari all'**11% del valore complessivo del terreno o della partecipazione oggetto di rivalutazione**. L'imposta in caso di alienazione viene invece applicata solo all'eventuale plusvalenza, determinata come differenza tra il corrispettivo percepito ed il valore di carico fiscale.

Possono essere rivalutati anche terreni o partecipazioni cedute successivamente al 1° luglio 2020.

Versamento dell'imposta

L'imposta può essere versata in un'unica soluzione **entro il 15 novembre** o in tre rate annuali di pari ammontare, la prima scadente nella medesima data; sugli importi successivi alla prima rata saranno dovuti gli **interessi nella misura del 3%**. Il mancato versamento delle rate successive alla prima non fa venir meno la validità della rivalutazione, ma comporta l'eventuale iscrizione a ruolo degli importi non versati se non precedentemente ravveduti spontaneamente dal contribuente.

L'Agenzia delle Entrate, nella circolare 47/E/2011, ha precisato che nel caso in cui il contribuente abbia già beneficiato di precedente analoga agevolazione e intenda avvalersi di un'ulteriore rivalutazione delle partecipazioni o dei terreni posseduti:

- non sarà tenuto al versamento delle rate ancora pendenti della precedente rivalutazione;
- potrà scomputare l'imposta sostitutiva già versata dall'imposta dovuta per la nuova rivalutazione. Qualora dalla nuova rideterminazione emergesse un minor valore rispetto alla rivalutazione precedente, non sarà però possibile ottenere il rimborso di quanto eventualmente già versato in eccesso.

Il versamento dell'imposta sostitutiva deve avvenire tramite F24, sezione erario:

- **codice tributo 8055** - Imposta sostitutiva delle imposte sui redditi per la rideterminazione dei valori di acquisto di partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati;
- **codice tributo 8066** - Imposta sostitutiva delle imposte sui redditi per la rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola.

Dichiarazione dei redditi

Le informazioni relative alla rideterminazione del valore delle partecipazioni vanno indicate nel **quadro RT** del **Modello Redditi 2021** (redditi 2020) per le partecipazioni e nel **quadro RM** del Modello Redditi 2021 (redditi 2020) per i terreni. L'eventuale omissione costituisce una violazione formale non rilevante agli effetti della rideterminazione del valore.

La rivalutazione delle quote e dei terreni produce effetti unicamente ai fini della determinazione dei redditi diversi, di cui all'art. 67, comma 1, lettere a), b) c), e c-bis) del Tuir; ossia il **valore rivalutato viene assunto in luogo del costo o valore di acquisto, ai fini della determinazione della plusvalenza/capital gain**.

Nessuna rilevanza assume la rivalutazione del costo storico delle partecipazioni ai fini della determinazione dei redditi di capitale (art. 47, commi 5 e 7, Tuir).

In termini operativi ciò vuol dire che **nell'ipotesi di cessione di una partecipazione rivalutata, il valore della stessa affrancato mediante il versamento dell'imposta sostitutiva dell'11% viene considerato come base di calcolo del capital gains**.

A tal riguardo si ricorda che dal 1° gennaio 2019 qualsiasi cessione di partecipazione (qualificata e non) effettuata da una persona fisica, viene tassata **applicando alla plusvalenza un'imposta sostitutiva pari al 26%**. In caso di corrispettivo dilazionato la plusvalenza è determinata con riferimento alla parte del costo o

valore di acquisto proporzionalmente corrispondente alle somme percepite nel periodo d'imposta: l'imposta si paga nell'anno di incasso e non nell'anno di stipula dell'atto di cessione.

La rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni detenute al di fuori del regime d'impresa, nata come operazione straordinaria, è ormai diventata una misura ricorrente nelle leggi di bilancio degli ultimi anni.

È sempre opportuno in queste occasioni analizzare le specifiche situazioni.

Vi invitiamo pertanto a contattare il nostro Studio per ogni ulteriore approfondimento, per una valutazione di convenienza/fattibilità e per redigere eventualmente le necessarie perizie, in quanto professionisti abilitati per la redazione della stima delle partecipazioni societarie.

Cordiali saluti.

Dott. Pierangelo Grassi