

AGEVOLAZIONI

Rivalutazione terreni e partecipazioni: la scadenza del 15 novembre

di **Federica Furlani**



DIGITAL Seminario di specializzazione
GLI ASPETTI CRITICI DELLE ATTIVITÀ DI VIGILANZA E REVISIONE LEGALE AFFIDATA AL COLLEGIO SINDACALE
Scopri di più >

C'è ancora pochissimo tempo per chi sta progettando una cessione di quote sociali o di terreni (agricoli ed edificabili) e può trovare conveniente procedere a rideterminare il loro costo fiscale.

La legge di conversione (**L. 77/2020** del 18 luglio 2020) del decreto Rilancio (**D.L. 34/2020**) ha infatti prorogato al **15 novembre 2020** il termine per la rivalutazione di partecipazioni societarie e terreni posseduti alla data del **1° luglio 2020**.

I tempi sono quindi stretti perché entro tale data sarà necessario:

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

Ricordiamo che la norma è destinata a **soggetti non imprenditori** e quindi possono aderire alla rivalutazione:

- **persone fisiche non esercenti attività d'impresa;**
- **società semplici, società e associazioni ad esse equiparate ai sensi dell'[articolo 5 Tuir](#);**
- **enti non commerciali**, per quel che attiene alle attività non inerenti all'attività d'impresa;
- **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**, anche se cedute prima della predisposizione della perizia e il versamento dell'imposta sostitutiva.

Coloro che sono già in possesso di una **perizia di stima asseverata**, alla scadenza del 16 novembre (il 15 cade di domenica) dovranno versare **l'imposta sostitutiva pari all'11%** del valore complessivo del terreno o della partecipazione oggetto di rivalutazione.

Quindi l'imposta sostitutiva va determinata **sul valore di perizia** mentre, in caso di alienazione, l'imposta ordinaria viene applicata solo all'eventuale plusvalenza, determinata come differente tra il **corrispettivo percepito ed il valore di carico fiscale**.

Va evidenziato, come precisato dalla [circolare 47/E/2011](#), che se il contribuente ha già rivalutato in passato gli stessi beni, beneficiando di precedente analoga agevolazione, potrà **scomputare** dall'imposta sostitutiva che dovrà versare per effetto dell'operazione attuale quella già versata in passato o, nel caso avesse in sospeso rate dalla precedente rivalutazione in quanto ancora pendenti, **non sarà più tenuto al versamento**.

Se però la nuova valutazione **comportasse una diminuzione di valore della partecipazione o del terreno**, l'eccedenza di imposta sostitutiva versata **non potrà in alcun modo essere recuperata**.

L'imposta sostitutiva va versata:

- **in un'unica soluzione;**
- **in tre rate annuali di pari importo**, a decorrere dalla medesima data. Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli **interessi nella misura del 3% annuo** da versare contestualmente a ciascuna rata.

Si precisa che l'opzione per 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, e il contribuente può avvalersi immediatamente del nuovo valore di acquisto ai fini della determinazione delle **plusvalenze di cui all'[articolo 67 Tuir](#)**.

Di conseguenza, il **versamento dell'intera imposta sostitutiva** (ovvero della prima rata) oltre il termine previsto (16 novembre 2020) **non consente l'utilizzo del valore rideterminato** ai fini del calcolo della plusvalenza realizzata: in tale ipotesi il contribuente può richiedere il **rimborso dell'imposta sostitutiva versata**.

Il **mancato versamento delle rate successive alla prima** non fa invece venir meno la validità della rivalutazione, ma comporta **l'iscrizione a ruolo degli importi non versati** ([articoli 10 e ss. D.P.R. 602/1973](#)): in tale ipotesi il contribuente potrà regolarizzare l'omesso versamento con il cd. **ravvedimento operoso**.

Il **codice tributo** per il versamento con modello F24 è: **"8055 – Imposta sostitutiva delle imposte sui redditi per la rideterminazione dei valori di acquisto di partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati"**.

Il modello F24 deve essere compilato nella sezione Erario e l'**anno di riferimento** da indicare è il "2020".

L'imposta sostitutiva dovuta può essere **compensata** sul modello F24, utilizzando gli eventuali crediti tributari disponibili.