

Riaperta la rivalutazione di terreni e partecipazioni

di [Devis Nucibella](#)

Pubblicato il 8 Settembre 2020

Il Decreto Rilancio prevede per il 2020 una nuova possibilità di rivalutazione di terreni edificabili e con destinazione agricola e partecipazioni societarie (qualificate e non qualificate) non quotate nei mercati regolamentati detenuti alla data dell'1 Luglio 2020; la rivalutazione andrà effettuata entro il prossimo 15 novembre. Ecco tutte le regole per partecipare alla seconda finestra di rivalutazione nel 2020.

L'art. 137 del [D.L. 34/2020](#) (c.d. "Decreto Rilancio") prevede una nuova possibilità di rivalutazione di terreni edificabili e con destinazione agricola e partecipazioni societarie (qualificate e non qualificate) non quotate nei mercati regolamentati.

In particolare, questi devono essere detenuti alla data del 1° luglio 2020 e la rivalutazione deve essere perfezionata entro il 15 novembre 2020 con la presentazione della perizia giurata di stima ed il versamento dell'imposta sostitutiva in unica soluzione o come prima rata di tre rate annuali (sull'importo delle rate successive alla prima si applicano gli interessi nella misura del 3% annuo).

L'imposta sostitutiva risulta ora fissata all'11% (invariata) per le partecipazioni qualificate, per le partecipazioni non qualificate e per i terreni.

Potrebbe interessarti anche:

["Legge di Bilancio 2021: nuova proroga della rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni"](#)

["Decreto Rilancio: la rivalutazione di terreni e partecipazioni"](#)



La rivalutazione di terreni e partecipazioni

Il “Decreto Rilancio” ripropone le agevolazioni fiscali introdotte e disciplinate dagli artt. 5 e 7 della [L. n. 448/2001](#) riguardanti la rideterminazione:

- del valore di acquisto delle partecipazioni, detenute da persone fisiche non esercenti attività di impresa, non negoziate in mercati regolamentati;
- dei terreni edificabili e con destinazione agricola detenuti dalle persone fisiche.

I nuovi termini riguardano:

- i beni che devono essere posseduti alla data del 1° luglio 2020;
- il versamento dell'imposta sostitutiva che deve essere effettuato entro il 15 novembre 2020;
- le perizie, che dovranno essere giurate entro il 15 novembre 2020 (la perizia di stima deve essere redatta e asseverata dai professionisti individuati negli articoli 5 e 7 della legge 448/2001);
- la data di riferimento dei valori che è quella del 1° luglio 2020.

La ratio della rivalutazione risiede fondamentalmente nel rendere appetibile la vendita dei beni rivalutati riducendo il valore della plusvalenza derivante dalla differenza tra il prezzo di vendita ed il costo di acquisto, ai sensi della disciplina relativa alla plusvalenza sui redditi diversi, contenuta nell'attuale art. 67 del D.P.R. n. 917/1986.

L'affrancamento, quindi, è da considerarsi, in generale, conveniente per il contribuente, in quanto lo stesso potrà versare un'imposta sostitutiva sul valore derivante dalla perizia, in luogo delle più gravose imposte sui redditi dovute sulla plusvalenza derivante dalla cessione in questione.

Il valore su cui si paga l'imposta sostitutiva, infatti, sarà assunto come valore iniziale del terreno/partecipazione al momento della rivendita.

Per questo motivo, con il trascorrere del tempo, i contribuenti che già in passato si sono avvalsi della rivalutazione dei terreni o partecipazioni, hanno comunque sempre avuto convenienza a rivalutare

nuovamente detti beni usufruendo delle proroghe che si sono susseguite nel corso del tempo.

I beni interessati

L'agevolazione consente la possibilità di rivalutare i beni di seguito indicati:

- Partecipazioni (art. 5 L. n. 448/01) non quotate in mercati regolamentati, quando la loro cessione dà luogo a plusvalenze o minusvalenze (art. 67 co. 1, lett. c) e c-bis) del Tuir);
- Terreni (art. 7 L. n. 448/01) quando la loro cessione dà luogo a plusvalenze o minusvalenze.

Tipologie di terreni oggetto di rivalutazione

Le disposizioni sono applicabili ai terreni edificabili e a quelli a destinazione agricola posseduti alla data del 1° luglio 2020 e non nell'ambito di imprese commerciali.

La circolare n. 15/E del 1° febbraio 2002 ha precisato che possono essere rivalutati:

- terreni lottizzati o sui quali sono state costruite opere per renderli edificabili: ai fini della disciplina delle plusvalenze (capital gain) si considerano lottizzati i terreni sui quali è eseguita qualsiasi operazione obiettivamente considerata di lottizzazione o di esecuzione di opere per la edificabilità dei terreni, anche se realizzata al di fuori di strumenti urbanistici;
- aree suscettibili di qualsiasi utilizzazione edificatoria (residenziale, commerciale, industriale o artigianale): sono plusvalenti le cessioni di terreni suscettibili di utilizza

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento