Rivalutazione terreni e partecipazioni: ultima chiamata in scadenza il 15 novembre 2020

di Celeste Vivenzi

Pubblicato il 11 Novembre 2020

Dopo diverse proroghe è in arrivo per il 15 novembre 2020 la data entro la quale sarà possibile effettuare la rivalutazione di terreni e partecipazioni per il 2020. Proponiamo un ripasso delle norme per le rivalutazioni

Come noto la **rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni** è stata una norma caratterizzata da numerose proroghe in quanto la **Legge n. 77 del 17 luglio 2020** ha ulteriormente prorogato la possibilità di rivalutare i terreni e le partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati posseduti al 1° luglio 2020**, dal 30 settembre 2020 al 15 novembre 2020.**

Nota

Si rammenta che in precedenza la legge di Bilancio 2020 (Legge n. 160/2019) aveva riaperto i termini per poter beneficiare dell'agevolazioni in oggetto fino al 30 giugno 2020 per i terreni e le partecipazioni non quotate posseduti al 1° gennaio 2020.

In seguito il Decreto Rilancio n. 34-2020 ha prorogato tale possibilità, per i terreni e le partecipazioni possedute al 1 luglio 2020, alla data del 30 settembre 2020 (il Decreto Rilancio è stato poi convertito nella Legge n. 77 del 17 luglio 2020).

Per la rivalutazione, è necessario che venga redatta e giurata entro il **15 novembre 2020** una perizia di stima e deve essere versata una imposta sostitutiva prevista nella misura unica dell'11% sia per le partecipazioni qualificate e non qualificate, sia per i terreni edificabili e a destinazione agricola entro la

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

data del **16 novembre 2020** (**il quindici cade di domenica)** ovvero in tre rate di pari ammontare la prima delle quali da versarsi entro 16 novembre 2020 (**sugli importi successivi alla prima rata sono dovuti gli interessi nella misura del 3%, da versarsi contestualmente**).

Nota

La rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni ha lo scopo di "rideterminare" il costo o valore di acquisto dei terreni e delle partecipazioni non quotate posseduti, al di fuori del regime d'impresa, al fine di poter usufruire di un risparmio fiscale (riduzione della plusvalenza in caso di eventuale cessione futura).

Si rammenta che con l'interpello n. 308 del 3 settembre 2020 l'Agenzia delle entrate ha chiarito che, ai fini dell'applicazione della normativa della rivalutazione, il sistema multilaterale di negoziazione "Aim Italia" (mercato della Borsa Italiana dedicato alle PMI con alto potenziale di crescita) rientra nel campo del mercato negoziato escludendo pertanto tali azioni dalla possibilità di usufruire della rivalutazione.

Se vuoi approfondire ulteriormente puoi consultare:

"Riaperta la rivalutazione di terreni e partecipazioni"

"Decreto Rilancio: la rivalutazione di terreni e partecipazioni"

Rivalutazione terreni e partecipazioni: sintesi delle regole applicabili

I soggetti interessati devono provvedere, entro il **termine del 15/11/2020**, all'asseverazione di una **perizia giurata** e al **versamento** dell'imposta sostitutiva nella misura del 11% per le partecipazioni qualificate, per le partecipazioni non qualificate e per i terreni edificabili o con destinazione agricola (il versamento può avvenire in unica soluzione o in **3 rate annuali** alle seguenti scadenze: **16 novembre 2020** (il quindici cade di domenica), **15 novembre 2021 e 15 novembre 2022.**

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Nota

I soggetti interessati sono le persone fisiche ovvero le società semplici, gli enti non commerciali, le associazioni professionali e i soggetti non residenti che possiedono partecipazioni in società residenti.

Come detto in precedenza è necessaria una **perizia di stima** che deve essere redatta da tecnici abilitati ad asseverata entro la data del **15 novembre 2020** ovvero**:**

a) per i Terreni i tecnici abilitati sono: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrari e periti industriali edili (**sono rivalutatili sia i terreni edificabili che quelli agricoli e se una particella risulta in parte edificabile ed in parte agricola, è possibile rivalutare la sola porzione edificabile).**

Nota

Secondo l'Agenzia delle Entrate la redazione della perizia deve sempre essere precedente rispetto all'atto di vendita, ma non il giuramento della stessa (in pratica il giuramento può essere effettuato entro la data del 15 novembre 2020 come da risoluzione n. 53/E del 27 maggio 2015).

E' possibile rideterminare il costo fiscale dei seguenti diritti: Proprietà, Usufrutto o nuda proprietà, Diritto di superficie **(o enfiteusi)** e in caso di rivalutazione di un terreno il costo della perizia, se effettivamente sostenuto e a carico del contribuente, può essere portato ad *"incremento"* del costo rivalutato **(l'agevolazione riguarda sia i terreni edificabili che agricoli e lo scopo dell'operazione consiste nella rideterminazione del valore da assumere ai fini del calcolo della plusvalenza tassabile al momento della futura vendita del bene)**

Nota

L'art. 7, legge n. 448/2001 dispone che il valore di perizia rappresenta il valore normale minimo anche ai fini dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali.

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 12/E del 2002, ha chiarito che è possibile affrancare il valore di acquisto anche solo per una quota della partecipazione detenuta (nel caso di comproprietà di un

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

terreno o di un'area rivalutata sulla base di una perizia giurata di stima, ciascun comproprietario deve dichiarare il valore della propria quota per la quale ha effettuato il versamento dell'imposta sostitutiva dovuta).

---

b) per le partecipazioni i tecnici abilitati sono: dottori commercialisti e ragionieri ed esperti contabili, revisori dei conti e soggetti esperti tributaristi iscritti presso la CCIAA alla data del 30 settembre 1993.

La perizia va riferita all'intero patrimonio sociale e il valore della partecipazione al **01/07/2020** va individuato avendo riguardo alla frazione di patrimonio netto della società/associazione.

Si rammenta che il costo della perizia se sostenuto dal contribuente aumenta il costo del bene; se invece è sostenuto dalla società deve essere ammortizzato in 5 anni.

Nota

La perizia può essere presentata per l'asseverazione, presso la cancelleria del tribunale, presso l'ufficio di un giudice di pace o presso un notaio.

In materia di perizia è importante focalizzare l'attenzione sui seguenti punti:

1. *terreni: si segnala che se la perizia di stima è asseverata in data successiva all'atto di compravendita del terreno oggetto di rivalutazione non vi è alcuna decadenza;*

2. *Partecipazioni: la perizia va asseverata anche successivamente alla cessione della partecipazione ma sempre entro la data del 30 settembre 2020 ovvero prima della cessione della partecipazione solo se il contribuente applica l'imposta tramite un intermediario abilitato.*

A mero titolo indicativo si rammenta che le partecipazioni si dividono in:

1. *partecipazione qualificata: si intende una percentuale pari o superiore al 20% (2% per società quotate) dei diritti di voto esercitabili in assemblea ordinaria ovvero al 25% del capitale o patrimonio sociale (5% in caso di partecipazioni in società quotate);*

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

2. *Partecipazione non qualificata: è rappresentata da una percentuale inferiore al 20% (2% per società quotate) dei diritti di voto esercitabili in assemblea ordinaria ovvero al 25% del capitale o patrimonio sociale (5% in caso di partecipazioni in società quotate).*

Nota: si rammenta che la Legge di bilancio 2018, a decorrere dalle cessioni di quote effettuate dal 1/01/2019, ha equiparato le plusvalenze da cessioni di partecipazioni qualificate a quelle per cessioni di partecipazioni non qualificate che (si applica sempre l'imposta sostitutiva del 26% in dichiarazione dei redditi).

Soggetti che si sono avvalsi di rivalutazioni precedenti: cosa si può fare

Se i soggetti che si avvalgono della *"nuova rivalutazione"* hanno già effettuato una precedente rivalutazione a seguito di analoghe disposizioni normative, è possibile, alternativamente:

1. scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta quanto già versato in occasione di precedenti rivalutazioni;

2. richiedere il rimborso dell'imposta già versata in occasione della precedente rivalutazione entro 48 mesi dalla data del versamento dell'intera imposta o della prima rata relativa alla nuova rivalutazione.

Nota

La circolare n. 47/E del 2011 prevede che il contribuente, qualora lo ritenga opportuno, possa rideterminare il valore delle partecipazioni o dei terreni anche nell'ipotesi in cui abbia già in precedenza usufruito di precedenti rivalutazioni e anche quando l'ultima perizia giurata di stima riporti un valore inferiore a quello risultante dalla perizia precedente.

Le aliquote applicabili e il versamento dell'imposta sostitutiva

L'aliquota prevista per la rivalutazione dei terreni è la seguente;

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

a. **aliquota del 11% sia per i terreni agricoli che per le aree fabbricabili.**

Le aliquote, previste per la rivalutazione delle partecipazioni sono invece le seguenti:

a. **aliquota dell'11% per le partecipazioni qualificate;**
b. **aliquota del 11% per le partecipazioni non qualificate.**

L'imposta dovuta va versata entro il **16/11/2020 (**il quindici cade di domenica**)** alternativamente con le seguenti modalità:

a. **in unica soluzione;**
b. **in 3 rate di pari importo**, con applicazione di interessi "fissi"al 3% su base annua decorrenti dal **16/11/2020,** con le seguenti scadenze: **11.2021** (con interessi 3%/anno) e **15.11.2022** (con interessi 3%/anno).

I contribuenti, ai fini della compilazione del modello F24, dovranno rispettivamente utilizzare i seguenti codici tributo:

a. **8055 anno 2020**: rideterminazione delle partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati;
b. **8056 anno 2020:** rideterminazione dei terreni edificabili e con destinazione agricola (l'imposta sostitutiva dovuta **può essere compensata in F24** con crediti di imposta o contributivi disponibili).

Nota

In caso di comproprietà il versamento va effettuato pro-quota da ciascun proprietario.

La rivalutazione si considera perfezionata con il versamento dell'unica rata ovvero della **1° rata dovuta** (a pagamento avvenuto il contribuente può avvalersi immediatamente del nuovo valore di acquisto ai fini della determinazione delle plusvalenze di cui all'articolo 67 del TUIR**)**.

Nota

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Qualora il versamento è effettuato oltre i termini previsti il valore rideterminato non può essere utilizzato ai fini della determinazione della plusvalenza e il contribuente può chiedere il rimborso dell'imposta versata.

Nel modello REDDITI le rivalutazioni in oggetto devono essere indicate nei seguenti quadri:

a) i dati relativi la rivalutazione di terreni vanno indicati nel modello Redditi nel **quadro RM;**

Nota

I contribuenti possono risultare interessati alla disciplina in presenza di una emersione di plusvalenze tassabili derivanti dalle cessioni di aree edificabili: nel caso di cessione di aree agricole occorre ricordare che la plusvalenza emerge solo nel caso in cui la cessione avvenga entro cinque anni dall'acquisto (sono fatti salvi gli acquisti avvenuti per successione).

b) i dati relativi la rivalutazione di partecipazioni vanno indicati nel modello Redditi nel **quadro RT.**

Nota

Occorre rammentare il parere dell'Agenzia delle Entrate in merito alle seguenti tematiche:

a. **terreni**: laddove la perizia sia asseverata in data successiva all'atto di compravendita del terreno rivalutato non si verifica alcuna decadenza dalla rivalutazione a patto che sia redatta prima del rogito (l'Agenzia delle entrate, con uno specifico documento di prassi (**risoluzione 53/E/2015)**, ha allineato il proprio orientamento alla recente giurisprudenza della Corte di Cassazione, confermando che la perizia giurata, sebbene asseverata in data successiva al rogito, non comporta decadenza dell'agevolazione);

b. **partecipazioni:** si ricorda che per le partecipazioni la redazione della perizia può invece essere successiva al rogito.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Regime sanzionatorio e possibili riflessi in caso di mancato versamento

L'omesso o insufficiente versamento dell'imposta sostitutiva in **unica soluzione** o della prima **rata** comporta **l'inefficacia della rivalutazione** (il mancato pagamento delle rate successive alla prima non fa venire meno la validità della rivalutazione che si intende comunque perfezionata, possono essere sanati con il ravvedimento operoso gli importi non versati ovvero saranno oggetto di **iscrizione a ruolo i versamenti non effettuati).**

L'omessa indicazione delle rivalutazioni nel modello Redditi di riferimento **non inficia gli effetti della rivalutazione** ma comporta l'erogazione di una sanzione da euro **250 ad euro 2.000 ai sensi del D. Lgs. n. 158/2015.**

Nota

Secondo l'interpretazione giuridica prevalente e il parere dell'Agenzia delle Entrate (contrario alla revocabilità) l'omesso o insufficiente versamento dell'imposta sostitutiva in unica soluzione o della 1°rata (versamento rateale) comporta l'inefficacia della rivalutazione (il pagamento regolare delle rate successive alla prima non fa invece venire meno la validità della rivalutazione che si intende comunque "perfezionata" ed è permesso sanare con il ravvedimento operoso gli importi non versati fatta salva l'iscrizione a ruolo dei versamenti non effettuati).

Sull'argomento abbiamo pubblicato anche:

"Nuova rivalutazione dei terreni edificabili o con destinazione agricola"

"La rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni alla luce della Legge di bilancio 2019"

A cura di Celeste Vivenzi

Mercoledì 11 novembre 2020

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Fac-simile di perizia di rivalutazione delle quote societarie

Aggiornato al 2020

A cura di: Riccardo Bigi

Formato: .doc (Word)

Pagine: 21

Data aggiornamento: 20/08/2020

Anche per il 2020, come ogni anno è possibile rivalutare le **quote societarie possedute fuori dal regime d'impresa**, anzi a fronte del decreto Rilancio è possibile rivalutare le partecipazioni possedute alla data del **01/07/2020**.

Ricordiamo che la scelta della rivalutazione delle quote societarie può essere estremamente utile al fine di **abbattere eventuali plusvalenze** emergenti in caso di cessione.

Questo **modello di perizia** per la rivalutazione delle quote societarie tiene conto, oltre che dei **Principi di Valutazione** aggiornati a far data dall'inizio dell'anno 2016, anche di quanto introdotto dal **Decreto Rilancio (DL 34/2020, convertito in Legge n. 77/2020)**.

Essendo predisposto in Word, il modello può essere **facilmente compilato e adattato su misura** al singolo caso di valutazione.

La perizia, redatta ai sensi dell'art. 5, primo comma, della legge del 28 dicembre 2001, n.° 448, così come prorogato dall'art.137 del Decreto Rilancio, prevede già **tutte le formalità per essere giurata dal professionista**.

Vuoi gestire tutta la procedura di rivalutazione delle quote in modo facile e veloce? Scopri il Kit per Rivalutazione delle Quote Societarie!

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

SCOPRI DI PIU' >>>

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D