

Rivalutazione del valore delle partecipazioni e dei terreni: è sempre conveniente?

di [Antonino & Attilio Romano](#)

Pubblicato il 10 Maggio 2021

La Legge di Bilancio 2021 consente di rivalutare il valore di partecipazioni e terreni detenuti alla data dell'1/1/2021. La redazione ed asseverazione della perizia, nonché il versamento dell'imposta sostitutiva, pari all'11% dell'intero valore rivalutato, che si rende dovuta (o della prima rata), devono essere effettuate entro il 30 giugno 2021.

La domanda da porsi è: **la rivalutazione conviene?**

La rivalutazione di terreni e partecipazioni

Ambito soggettivo

La disposizione agevolativa che riapre i termini ^[1] per la rivalutazione del valore dei terreni a destinazione agricola ed edificatoria e delle partecipazioni in società non quotate riguarda:

- le persone fisiche, per le operazioni che non rientrano nell'esercizio dell'attività d'impresa;
- le società semplici ed i soggetti equiparati ex articolo 5 del TUIR;
- gli enti non commerciali, se l'operazione da cui deriva il reddito non è effettuata nell'esercizio degli stessi dell'attività di impresa;
- i soggetti non residenti, senza stabile organizzazione in Italia, salve le previsioni delle Convenzioni contro le doppie imposizioni che ne escludano l'imponibilità in Italia.



Possono essere oggetto di rideterminazione del costo o valore di acquisto anche le partecipazioni intestate a società fiduciaria, a condizione che il fiduciante rientri tra i soggetti sopra indicati (C.M. 27/03/2008, n. 28/E).

Questi gli argomenti qui trattati:

- **Beni rivalutabili**
- **Redazione ed asseverazione delle perizie**
- **Perfezionamento della rivalutazione di terreni e partecipazioni**
- **Rivalutazioni precedenti**
- **L'esposizione nel Modello Unico**
- **Le ragioni della rivalutazione**
- **Analisi di convenienza**
 - Partecipazioni sociali
 - Terreni

Beni rivalutabili

L'ambito oggettivo della rivalutazione ha per oggetto esclusivamente i beni, posseduti alla data del 1° gennaio 2021, rientranti in una delle due categorie di seguito riportate:

1. Terreni a destinazione agricola o edificabili, compresi i terreni lottizzati o quelli su cui sono state costruite opere per renderli edificabili posseduti, non da imprese commerciali, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto, enfiteusi;
2. Partecipazioni in società non quotate in mercati regolamentate (qualificate o meno), possedute a titolo di proprietà o usufrutto

Redazione ed asseverazione delle perizie

I soggetti abilitati alla redazione delle perizie con riferimento ai titoli, quote e diritti non negoziati nei mercati regolamentati sono individuati negli iscritti all'albo dei dottori commercialisti, dei ragionieri e periti commerciali, nonché negli iscritti nell'elenco dei revisori legali dei conti.

Sono invece abilitati alla redazione della perizia dei terreni edificabili e con destinazione agricola gli iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili.

Tra i soggetti che possono redigere la perizia giurata sia per le partecipazioni che per i terreni sono inclusi anche i periti regolarmente iscritti alle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

Ai fini dell'asseverazione della perizia sono competenti, oltre alle cancellerie dei tribunali, anche gli uffici dei giudici di pace e i notai.

È fatto obbligo di conservare la perizia, ai fini della esibizione o trasmissione della stessa in caso di richiesta da parte dell'Amministrazione finanziaria.

Perfezionamento della rivalutazione di terreni e partecipazioni

La procedura di rideterminazione del costo o valore di acquisto delle partecipazioni e dei terreni è condizionata al versamento di un'imposta sostitutiva nella misura **dell'11 per cento** del valore risultante dalla perizia sia per le partecipazioni (qualificate o non qualificate) sia per i terreni.

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.

Osserva la Circolare n. 1/E/2021, come coloro che abbiano effettuato il versamento dell'imposta dovuta ovvero di una o più rate della stessa, qualora in sede di determinazione delle plusvalenze realizzate per effetto della cessione delle partecipazioni o dei terreni non tengano conto del valore rideterminato, non hanno diritto al rimborso dell'imposta pagata e sono tenuti, nell'ipotesi di pagamento rateale, ad effettuare i versamenti successivi.

Il versamento dell'imposta sostitutiva, il cui termine è stato fissato al 30 giugno 2021, può essere rateizzato fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, a decorrere dalla medesima data (in luogo del versamento in un'unica soluzione).

Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3 per cento annuo da calcolare a decorrere dal 1° luglio 2021 e da versare contestualmente a ciascuna rata (30 giugno 2022 e 30 giugno 2023).

L'Agenzia delle Entrate nella Circolare 4/08/2004, n. 35/E, ha chiarito che il mancato versamento delle rate successive alla prima non fa venir meno la validità della rivalutazione, ma comporta solo l'iscrizione a ruolo degli importi non versati

Nel caso di versamento dell'intero importo o della prima rata oltre il predetto termine del 30 giugno 2021, la rivalutazione non può considerarsi perfezionata e il contribuente non può utilizzare il valore rideterminato al fine di determinare l'eventuale plusvalenza, fermo restando la possibilità di poter chiedere a rimborso quanto versato.

Rivalutazioni precedenti

Il contribuente può rideterminare il valore delle partecipazioni e dei terreni nell'ipotesi in cui abbia già in precedenza usufruito di analoghe disposizioni agevolative, anche nel caso in cui l'ultima perizia giurata di stima riporti un valore inferiore a quello risultante dalla perizia precedente.

Nel caso in cui sia stata effettuata una nuova perizia dei beni detenuti alla data del 1° gennaio 2021, è possibile scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta l'imposta sostitutiva eventualmente già versata in occasione di precedenti procedure di rideterminazione effettuate con riferimento ai medesimi beni.

In alternativa allo scomputo dell'imposta già versata, il contribuente può presentare istanza di rimborso dell'imposta sostitutiva pagata in passato ^[2].

L'esposizione nel Modello Unico

Le informazioni relative alla rideterminazione del valore delle partecipazioni e dei terreni devono essere riepilogate nel modello di dichiarazione UNICO.

In particolare, in caso di rideterminazione del valore delle partecipazioni, si deve compilare l'apposita sezione del quadro RT e per la rideterminazione del valore dei terreni si deve compilare l'apposita sezione del quadro RM.

Anche i contribuenti che utilizzano il modello 730 devono presentare i suddetti quadri di UNICO ed il relativo frontespizio entro i termini di presentazione di quest'ultimo modello.

Con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate di approvazione del modello di dichiarazione dei redditi saranno individuate le modalità di indicazione di tali dati con riferimento all'anno d'imposta 2021.

L'omessa indicazione nel modello Unico dei dati relativi costituisce una violazione formale, alla quale si applica la sanzione con un minimo di euro 250 fino ad un massimo di euro 2.000.

In ogni caso restano impregiudicati gli effetti della rideterminazione

Le ragioni della rivalutazione

La rideterminazione del valore di una quota societaria o di un terreno precede normalmente la cessione dell'attività in questione così che da poter attenuare, legittimamente, il carico tributario della vendita.

La Circolare 22/01/2012, n. 1/E, ha ribadito, in linea con i precedenti documenti di prassi, che tale valore non può essere incrementato degli oneri inerenti e, quindi, neanche dell'eventuale imposta di successione e donazione, ad eccezione della spesa sostenuta per la redazione della perizia.

Il nuovo valore rivalutato potrà quindi essere contrapposto al corrispettivo della cessione a titolo oneroso dei suddetti terreni e partecipazioni in luogo dell'originario costo o valore di acquisto, sulla base della relativa perizia.

Analisi di convenienza

Partecipazioni sociali

Le plusvalenze derivanti dalla **cessione di partecipazioni**, possedute dalle persone fisiche che non svolgono attività d'impresa hanno un preciso regime di tassazione.

Il comma 999, art. 1, [L. 27/12/2017, n. 205](#), ha modificato il regime fiscale applicabile alle plusvalenze conseguite al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa in relazione al possesso e alla cessione di partecipazioni societarie, estendendo alle **partecipazioni qualificate** ^[3] **il regime già previsto per quelle non qualificate che assoggetta ad imposta sostitutiva del 26% il plusvalore della vendita.**

In precedenza le plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni sociali cd. <qualificate> andavano tassate in percentuale secondo gli scaglioni di reddito ed ^[4], obbligatoriamente indicate nel Modello Unico, sommandosi agli altri redditi per essere assoggettate all'aliquota corrispondente.

Pertanto, a partire dal **1° gennaio 2019**, le persone fisiche non imprenditori, gli enti non commerciali e non residenti scontano imposta sostitutiva del 26% sulla plusvalenza, indipendentemente dal fatto che la partecipazione da loro posseduta sia o meno qualificata.

L'analisi di convenienza dipende dal confronto tra l'imposta sostitutiva del 26% della plusvalenza rispetto all'imposta sostitutiva dell'11% sull'importo rivalutato.

Si propongono due casi:

Esempio n. 1

Valore della partecipazione: Euro 10.000,00

Prezzo di cessione: Euro 80.000,00

Plusvalenza: Euro 70.000,00

Importo rivalutato: Euro 80.000,00

Imposta sostitutiva rivalutazione (11% su 80.000,00): Euro 8.800,00

Imposta sostitutiva (26% su 70.000,00): Euro 18.200,00

Risparmio d'imposta: Euro 9.400,00 (al lordo del costo della perizia)

In questo caso è conveniente rivalutare la partecipazione.

Esempio n. 2

Costo di acquisto: Euro 20.000,00

Prezzo di vendita: Euro 25.000,00

Plusvalenza: Euro 5.000,00

Importo rivalutato: Euro 25.000,00

Imposta sostitutiva rivalutazione (11% su 25.000,00): Euro 2.750,00

Imposta sostitutiva (26% su 5.000,00): Euro 1.300,00

Maggior carico fiscale: Euro 700,00 (cui bisogna aggiungere il costo della perizia)

In questo caso non è conveniente rivalutare la partecipazione ma optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva.

Terreni

Come noto, l' art. 1, comma 695, [L. 27/12/2019 n. 160](#) (Legge di Stabilità 2020) ha modificato, con effetto dal 1° gennaio 2020, la misura dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze immobiliari, elevandola dal 20% (in vigore sino al 31 dicembre 2019) al **26%** (applicabile per i trasferimenti posti in essere a partire dal 1° gennaio 2020).

La disposizione riguarda le plusvalenze realizzate per le cessioni a titolo oneroso di beni immobili, (fabbricati e terreni agricoli) acquistati, costruiti o ricevuti in donazione da non più di cinque anni. In

quest'ultimo caso, il periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante.

L'imposta sostitutiva, pertanto, si applica solo nel caso di cessione terreni non edificabili (oltre che di fabbricati).

Per valutare la convenienza, o meno, di procedere alla rivalutazione del terreno che si intende cedere valgono gli esempi precedenti.

Nel caso invece di cessione di terreni edificabili, che ai sensi dell'art. 67 lett. b) TUIR generano in ogni caso plusvalenza, a prescindere dal titolo di acquisto e dall'epoca di acquisto, il contribuente non può avvalersi dell'imposta sostitutiva del 26%, ma esporre la plusvalenza così realizzata nella dichiarazione dei redditi.

In questo caso l'analisi di convenienza dipende dall'aliquota media Irpef al quale il contribuente è assoggettato.

In linea generale nel caso di plusvalenze di importo modesto è più conveniente il regime ordinario, mentre, in presenza di redditi intermedi (50-60.000 Euro) i due regimi sono sostanzialmente equivalenti, ma è opportuno non trascurare i costi professionali per la redazione della perizia asseverata.

Evidentemente al crescere del reddito complessivo aumentano i benefici dalla rivalutazione.

Se desideri approfondire ancora, puoi leggere:

[La rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni: in scadenza il 15 novembre 2021](#)

[Rivalutazione dei beni di impresa: trattamento civilistico e fiscale](#)

[La rivalutazione generale dei beni d'impresa](#)

[Chiarimenti sulla rivalutazione partecipazioni e dei terreni 2021 - Diario Quotidiano del 25 Gennaio 2021](#)

[La rivalutazione parziale delle partecipazioni e la \(eventuale\) stratificazione dei titoli affrancati](#)

[L'affrancamento del valore fiscale delle partecipazioni – casi particolari](#)

NOTE

[1] L'art. 1, comma 693 e 694, L. 27/12/2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) aveva fissato al 01/01/2020 la data in cui doveva essere verificato il possesso. Successivamente, l'art. 137 del D.L. 19/05/2020, n. 34 aveva previsto la possibilità di rideterminare il valore di acquisto delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e dei terreni edificabili e con destinazione agricola detenuti alla data del 01/07/2020, effettuando i relativi adempimenti (versamento dell'imposta sostitutiva ovvero della prima rata e redazione della perizia) entro il 15/11/2020.

[2] Il termine di decadenza per la richiesta del suddetto rimborso decorre dalla data in cui si verifica la duplicazione del versamento e cioè dalla data di pagamento dell'intera imposta sostitutiva dovuta per effetto dell'ultima rideterminazione effettuata ovvero dalla data di versamento della prima rata. L'importo del rimborso, come noto, non può comunque essere superiore all'importo dovuto in base all'ultima rideterminazione del valore effettuata .

[3] Sono partecipazioni qualificate quelle che - nel caso gli strumenti finanziari siano **quotati** su mercati regolamentati - consentono una percentuale di voto superiore al 2% o che siano relative a una partecipazione al capitale (patrimonio) superiore al 5%. Se lo strumento finanziario **non è quotato** su mercati regolamentati le percentuali salgono, rispettivamente, al 20% (diritto di voto) e al 25% (patrimonio).

Partecipazioni non qualificate sono invece quelle che hanno una soglia pari o inferiore alle percentuali previste per quelle qualificate.

[4] La percentuale di concorso alla formazione del reddito imponibile complessivo delle plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni qualificate era stabilita nella misura del:

- 49,72% del loro ammontare se realizzate anteriormente al 1/01/2018;
- 58,14% (fissata con D.M. 26/05/2017) se realizzate a decorrere dal 1°/01/2018 e fino al 31/12/2018.

A cura di Attilio & Antonino Romano

Lunedì 10 maggio 2021

Kit per la procedura di

Rivalutazione Quote Societarie 2021

di Bigi Riccardo

Pacchetto per la rivalutazione delle quote societarie che permette di gestire tutta la procedura in modo semplice e veloce attraverso 2 strumenti:



1) il TOOL EXCEL per la valutazione d'azienda col metodo misto

per simulare velocemente la valutazione d'azienda sottostante alla valutazione del valore della quota da rivalutare.

Il tool è basato sul **metodo di valutazione misto**.

2) il FAC SIMILE di perizia per rivalutazione delle quote societarie

in formato **Word** facilmente compilabile e adattabile su misura al singolo caso di valutazione.

Il modello di perizia tiene conto dei **Principi di Valutazione** aggiornati all'inizio dell'anno 2016 e di quanto introdotto dal **Decreto Rilancio** (DL 34/2020, convertito in Legge n. 77/2020) e dalla **Legge di Bilancio 2021**.

Inoltre prevede già **tutte le formalità per essere giurata dal professionista**.

SCOPRI DI PIU' >