

Decreto Sostegni bis: riapertura del termine per rivalutare terreni e partecipazioni

di [Nicola Forte](#)

Pubblicato il 10 Agosto 2021

Il decreto Sostegni-bis ha riaperto per l'ennesima volta i termini per fruire della rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni non quotate, detenute da soggetti non imprenditori o comunque al di fuori dell'attività d'impresa. Ecco come usufruire delle possibilità di rivalutazione entro il prossimo 15 novembre...

Il [decreto Sostegni – bis](#) riapre ancora una volta i termini per fruire della rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni non quotate, detenute da soggetti non imprenditori o comunque al di fuori dell'attività d'impresa.

La nuova scadenza, per attribuire valore fiscale ai maggiori valori, è il 15 novembre 2021 in luogo del 30 giugno scorso.

Entro la nuova data dovrà essere predisposta e giurata la perizia di stima e dovrà essere versata l'imposta sostitutiva in un'unica soluzione, oppure la prima rata.

L'operazione può essere estremamente vantaggiosa al fine di azzerare la plusvalenza. Infatti, nell'ipotesi di cessione del cespite precedentemente rivalutato, la plusvalenza sarà determinata effettuando la differenza tra il corrispettivo percepito e il valore risultante dalla perizia di stima in luogo del costo di acquisto.

Si applicherà, come previsto per i redditi di cui all'[art. 67 del TUIR](#), il criterio di cassa.

Pertanto, laddove all'atto della vendita il corrispettivo fosse incassato in due annualità diverse, l'incasso parziale dovrà essere posto a confronto con la quota di costo proporzionalmente corrispondente.



Le due eventuali plusvalenze saranno oggetto di imposizione in due anni diversi.

Resta però immutata, nonostante la proroga, la data a cui occorre fare riferimento per verificare il possesso del bene.

Le regole per la rivalutazione di terreni e partecipazioni

La rivalutazione è consentita laddove i terreni e le partecipazioni siano possedute dal contribuente al 1° gennaio 2021.

Dal punto di vista soggettivo possono beneficiare della rivalutazione le persone fisiche, le società semplici e i soggetti ad esse equiparati e gli enti non commerciali.

Possono fruire della rivalutazione anche i soggetti non residenti non in possesso di una stabile organizzazione.

La circostanza che l'ente non commerciale sia in possesso del numero di partita Iva non determina automaticamente l'esclusione dal vantaggio fiscale.

Deve essere verificato preliminarmente se i cespiti che si intende rivalutare siano posseduti al di fuori dell'attività d'impresa svolta marginalmente.

In tale ipotesi, laddove la verifica sortisca un esito positivo, sarà consentito effettuare la rivalutazione e fruire del riconoscimento fiscale del maggior valore.

La medesima considerazione vale per gli imprenditori individuali.

Sarà necessario verificare se i predetti beni facciano parte del patrimonio dell'impresa, ovvero se siano detenuti nella sfera personale.

La rivalutazione può riguardare sia i terreni agricoli che le aree edificabili.

Le partecipazioni possono essere rivalutate sia se sono qualificate, ma anche laddove non siano qualificate a condizione, però, che non siano quotate.

L'imposta sostitutiva è rimasta invariata rispetto ai precedenti provvedimenti ed è pari all'11 per cento dell'intero valore peritato.

Il tributo, quindi, non deve essere determinato sul differenziale.

Il versamento deve essere effettuato, entro la predetta data del 15 novembre e deve indicare come anno di riferimento il 2021.

Il codice tributo da utilizzare è 8055 per le partecipazioni e 8056 per i terreni.

In alternativa al versamento in un'unica soluzione, l'imposta sostitutiva può essere pagata in tre rate annuali di pari importo.

La prima rata deve essere versata entro la medesima scadenza del 15 novembre.

Sulle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi annui del 3 per cento.

La rivalutazione ha effetto solo se viene versato l'importo in un'unica soluzione, ovvero se il contribuente procede al pagamento di almeno la prima rata.

Gli omessi o i tardivi versamenti delle rate successive alla prima non determinano la decadenza dal beneficio fiscale.

La violazione può essere regolarizzata tramite il ravvedimento operoso.

Diversamente, l'importo non versato sarà iscritto a ruolo.

La rivalutazione deve essere indicata nella dichiarazione dei redditi in cui sono state eseguite.

Pertanto, quella i cui termini sono stati prorogati al 15 novembre 2021, dovrà essere indicata nel Modello Redditi 2022 da presentarsi entro il 30 novembre del medesimo anno.

L'eventuale mancata indicazione nel modello dichiarativo configura una violazione formale punibile con l'irrogazione di una sanzione amministrativa fino a 2.000 euro.

La compilazione del modello redditi 2021

Invece, nel [Modello Redditi 2021](#), da presentare entro il 30 novembre prossimo, devono essere indicati i dati delle rivalutazioni eseguite lo scorso anno.

A cura di Nicola Forte

Martedì 10 Agosto 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 dal **Decreto Sostegni Bis 2021**.

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

[SCOPRI DI PIU' >](#)