

Riaperta la rivalutazione di partecipazioni e terreni al 30 novembre 2024

di [Nicola Forte](#)

Publicato il 26 Agosto 2024

Il DL Omnibus, subito prima della pausa di Ferragosto, ha riaperto la possibilità di rivalutare i valori dei terreni e quote di partecipazione, non detenuti in regime di impresa, entro il 30 novembre 2024.

L'ultimo decreto – legge approvato dal Governo prima della pausa estiva contiene numerose novità interessanti per i contribuenti. Tra le tante: la proroga dal 30 giugno al 30 novembre 2024 del termine per fruire della rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni detenute al di fuori dell'attività d'impresa. I predetti beni devono essere posseduti da soggetti non imprenditori al 1° gennaio 2024. Si tratta del D.L. 113 del 9 agosto 2024, cosiddetto “*decreto omnibus*”.

Rivalutazione di quote di partecipazione e terreni regole generali

Terreni e partecipazioni, come detto, devono essere posseduti al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa. Possono così fruire del maggior termine e rivalutare i terreni e le partecipazioni, le persone fisiche, le società semplici, gli enti non commerciali e i soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia. Ciò con l'intento di affrancare le plusvalenze potenzialmente rilevanti sotto il profilo fiscale ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. da a) a c-bis) del TUIR. Il

perfezionamento dell'opzione potrà essere effettuato

entro la nuova data del 30 novembre 2024. Entro tale scadenza **un professionista abilitato dovrà predisporre ed asseverare la perizia di stima dei terreni e delle partecipazioni non quotate.**

L'asseverazione potrà essere effettuata da un dottore commercialista, da un geometra, da un ingegnere, etc.



Il versamento dell'imposta sostitutiva

L'imposta sostitutiva potrà essere versata in un'unica soluzione o ratealmente in tre quote annuali di pari importo. **La misura è rimasta invariata ed è pari al 16 per cento**, applicabile sia al valore dei terreni sia a quello delle partecipazioni. Ovviamente occorre fare qualche calcolo per verificare se nel caso specifico sia più opportuno procedere alla rivalutazione, con la spesa appunto del 16% (oltre al costo per la perizia) sul valore lordo del bene rivalutato, oppure tassare la plusvalenza maturata (quindi al netto delle spese computabili) con le aliquote ordinarie di tassazione. La data di possesso a cui fare riferimento è la stessa prevista dalla legge di Bilancio del 2024, cioè il **1° gennaio 2024**. In caso di rateazione la prima rata dovrà essere versata entro il 30 novembre prossimo, la seconda e la terza rispettivamente entro il 30 novembre 2025 e 30 novembre 2026. Sono altresì dovuti gli interessi pari al 3 per cento annuo con decorrenza dal 30 novembre 2024. **La rivalutazione si considera efficace e quindi l'opzione si considera perfezionata con il versamento dell'importo in un'unica soluzione o con il versamento della prima rata.** In tale ipotesi, per il mancato versamento della seconda e della terza rata, il contribuente potrà eventualmente fruire del ravvedimento operoso. In mancanza del ravvedimento operoso gli importi non versati saranno iscritti a ruolo. Se il contribuente ha già beneficiato in precedenza della rivalutazione ed ora intende avvalersi dell'ultimo provvedimento non è tenuto ad effettuare il versamento delle rate pendenti a tutt'oggi non versate. In tal senso si è espressa l'Agenzia delle entrate con la [Circ. n. 47/2011](#). Inoltre, può essere scomputata l'imposta sostitutiva già versata dall'imposta dovuta per effetto della nuova rivalutazione.

La rivalutazione parziale

È possibile avvalersi della rivalutazione parzialmente nel senso che **è possibile rivalutare anche solo una parte della partecipazione o del terreno posseduto**. Nell'ipotesi in cui il contribuente si avvalga della proroga per diminuire il valore del terreno o della partecipazione, l'imposta precedentemente versata in eccedenza non scomputabile non può neppure essere richiesta a rimborso. Nel caso in cui la rivalutazione riguardi una partecipazione posseduta al 1° gennaio 2024 e con una successiva cessione ne consegua una minusvalenza, la stessa non potrà essere utilizzata in compensazione o riportata a nuovo nei periodi d'imposta successivi, ai sensi dell'art. 68 del TUIR. In questo senso si è espressa l'Agenzia delle entrate con la [Circ. n. 1 del 15 febbraio 2013](#). *NdR: potresti consultare anche: [La rivalutazione parziale delle partecipazioni e la \(eventuale\) stratificazione dei titoli affrancati](#)*

La rivalutazione di partecipazioni e terreni diventerà misura a regime?

Per il momento il legislatore fiscale ha fatto ricorso ancora una volta ad una proroga dei termini. Ciò in

attesa di trasformare questa opportunità in una disposizione a regime. Nel breve, però, non sembra che il legislatore sia orientato in questo senso, ma sarà necessario attendere la prossima legge di Bilancio del 2025 per conoscere le reali intenzioni.

NdR: vedi anche: [Rivalutazione terreni e partecipazioni le regole per il 2024](#)

Nicola Forte Lunedì 26 Agosto 2024