



Rag. **Enrico Spanu**

COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

Iscritto al n.14/a Ordine Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Nuoro

Ai Sig.ri Clienti
Loro Sedi

OGGETTO: LA RIVALUTAZIONE DEI TERRENI E DELLE PARTECIPAZIONI

La legge di conversione (legge n. 77/2020 del 18 luglio 2020) del decreto Rilancio (D.L. n. 34/2020) ha previsto una proroga dei termini al **15 novembre 2020** per la rivalutazione di partecipazioni societarie e terreni posseduti al 1° luglio 2020.

I tempi iniziano a farsi stretti perché entro il 15 novembre 2020, per beneficiare della rivalutazione, si dovrà:

- versare l'imposta sostitutiva (in unica soluzione o la prima di tre rate annuali di pari importo);
- redigere e asseverare la perizia di stima (da parte di un professionista abilitato).

Possono aderire alla rivalutazione

- persone fisiche non esercenti attività d'impresa;
- società semplici, società e associazioni ad esse equiparate ai sensi dell'art. 5 TUIR;
- enti non commerciali per quel che attiene alle attività non inerenti all'attività d'impresa;
- soggetti non residenti, privi di stabile organizzazione in Italia,

che possiedano terreni (agricoli ed edificabili) o partecipazioni (sia qualificate che non qualificate), non in regime di impresa, alla data del **1° luglio 2020**.

Per le partecipazioni la norma consente, agli effetti della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze (di cui all'art. 67 c. 1 lett. c e c bis TUIR), per i titoli, le quote e i diritti non negoziati nei mercati regolamentati, di **assumere**, in luogo del costo o valore di acquisto, il **valore della frazione di patrimonio netto** della società, associazione o ente, **determinato sulla base di una perizia giurata di stima**, a condizione che il predetto valore sia assoggettato all'imposta sostitutiva dell'11%.

Anche per i terreni è possibile **rideterminare**, in luogo del costo o valore fiscalmente rilevante, il **valore determinato sulla base di una perizia giurata di stima**, a condizione che il predetto valore sia assoggettato alla medesima imposta sostitutiva dell'11%.

L'imposta sostitutiva è pari all'**11% del valore complessivo del terreno o della partecipazione oggetto di rivalutazione**. L'imposta in caso di alienazione viene invece applicata solo all'eventuale plusvalenza, determinata come differenza tra il corrispettivo percepito ed il valore di carico fiscale.

Possono essere rivalutati anche terreni o partecipazioni cedute successivamente al 1° luglio 2020.

L'imposta può essere versata in un'unica soluzione entro il 15 novembre o in tre rate annuali di pari ammontare, la prima scadente nella medesima data; sugli importi successivi alla prima rata saranno dovuti gli interessi nella misura del 3%. Il mancato versamento delle rate successive alla prima non fa venir meno la validità della rivalutazione ma comporta l'eventuale iscrizione a ruolo degli importi non versati se non precedentemente ravveduti spontaneamente dal contribuente.

L'Agenzia Entrate, nella circolare 47/2011, ha precisato che nel caso in cui il contribuente abbia già beneficiato di precedente analoga agevolazione e intenda avvalersi di un'ulteriore rivalutazione delle partecipazioni o dei terreni posseduti:

- non sarà tenuto al versamento delle rate ancora pendenti della precedente rivalutazione;
- potrà scomputare l'imposta sostitutiva già versata dall'imposta dovuta per la nuova rivalutazione. Qualora dalla nuova rideterminazione emergesse un minor valore rispetto alla rivalutazione precedente, non sarà però possibile ottenere il rimborso di quanto eventualmente già versato in eccesso.

Il versamento dell'imposta sostitutiva deve avvenire tramite F24, sezione erario:

- codice tributo 8055 - Imposta sostitutiva delle imposte sui redditi per la rideterminazione dei valori di acquisto di partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati;
- codice tributo 8066 - Imposta sostitutiva delle imposte sui redditi per la rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola.

Le informazioni relative alla rideterminazione del valore delle partecipazioni vanno indicate nel **quadro RT del Modello Redditi 2021** (redditi 2020) per le partecipazioni e nel **quadro RM del Modello Redditi 2021** (redditi 2020) per i terreni. L'eventuale omissione costituisce una violazione formale non rilevante agli effetti della rideterminazione del valore.

La rivalutazione delle quote e dei terreni produce effetti unicamente ai fini della determinazione dei redditi diversi, di cui all'art. 67, comma 1, lettere a), b) c), e c-bis) del TUIR; ossia il **valore rivalutato viene assunto in luogo del costo o valore di acquisto, ai fini della determinazione della plusvalenza/capital gain.**

Nessuna rilevanza assume la rivalutazione del costo storico delle partecipazioni ai fini della determinazione dei redditi di capitale (art. 47, commi 5 e 7, TUIR).

In termini operativi ciò vuol dire che **nell'ipotesi di cessione di una partecipazione rivalutata, il valore della stessa affrancato mediante il versamento dell'imposta sostitutiva dell'11% viene considerato come base di calcolo del capital gains.**

A tal riguardo si ricorda che dal 1° gennaio 2019 qualsiasi cessione di partecipazione (qualificata e non) effettuata da una persona fisica, viene tassata applicando alla plusvalenza un'imposta sostitutiva pari al 26%. In caso di corrispettivo dilazionato la plusvalenza è determinata con riferimento alla parte del costo o valore di acquisto proporzionalmente corrispondente alle somme percepite nel periodo d'imposta: l'imposta si paga nell'anno di incasso e non nell'anno di stipula dell'atto di cessione.

La rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni detenute al di fuori del regime d'impresa, nata come operazione straordinaria, è ormai diventata una presenza fissa nelle leggi di bilancio degli ultimi anni.

È sempre opportuno in queste occasioni analizzare le specifiche situazioni.

Vi invitiamo a contattare il nostro Studio per ogni ulteriore approfondimento, per una valutazione di convenienza/fattibilità e per redigere eventualmente le necessarie perizie, in quanto professionisti abilitati per la redazione della stima delle partecipazioni societarie.

Cordiali saluti.



Ai sensi del REG.UE. 679/2016, la informiamo che il trattamento dei dati personali forniti allo studio, è finalizzato a soddisfare le richieste che comprendono a scopo esemplificativo ma non esaustivo: servizi offerti, preventivi, reclami, consulenza, fatture, et etc.

Ai sensi dell'articolo 13 la informiamo che i suoi dati personali verranno trattati al solo scopo di poter offrire un servizio adeguato e congruente alle richieste da lei avanzate. IL TRATTAMENTO avverrà presso la nostra sede in via Leonardo da Vinci n.50, mediante l'utilizzo di mezzi automatizzati e non, per la durata necessaria alle finalità perseguite. Lo studio mette in atto specifiche norme di sicurezza per evitare e prevenire la perdita dei dati, l'uso di questi per scopi illeciti (o non corretti) e l'accesso ai non autorizzati.

La informiamo che ai sensi dell'art. 7 del codice della privacy, in qualsiasi momento le viene riconosciuto il diritto di: accesso (art. 15), rettifica (art.16), cancellazione (art. 17) limitazione(art.18) portabilità(art.20), revoca (art 7) e proporre reclamo(art.51).

L'invio di posta elettronica agli indirizzi indicati su questo sito comporta la successiva acquisizione dell'indirizzo del mittente, necessario per rispondere alle richieste, nonché degli eventuali altri dati personali inseriti nel messaggio. I trattamenti connessi ai servizi di questo sito sono curati solo dal personale incaricato del trattamento. I dati personali forniti dagli utenti che inoltrano richieste di invio di materiale informativo sono utilizzati al solo fine di eseguire il servizio o la prestazione richiesta e sono comunicati a terzi nel solo caso in cui ciò sia a tal fine necessario.

L'utente è libero di fornire i dati personali riportati nei moduli di richiesta allo Studio Enrico Spanu o per sollecitare l'invio di materiale informativo o di altre comunicazioni o per aderire ai servizi sul sito. Il loro mancato conferimento può comportare l'impossibilità di ottenere quanto richiesto.

Il titolare del trattamento è il Rag. Enrico Spanu, iscritto all'ordine dei Dottori Commercialisti di Nuoro al numero 14.

L'esercizio dei premissi diritti può essere esercitato mediante comunicazione scritta da inviare a mezzo per all' indirizzo enricospanu@pec.it o con lettera raccomandata all' indirizzo sopra riportato.

AVVISO DI RISERVATEZZA

Questo messaggio di posta è ad uso esclusivo di colui al quale è indirizzato, e potrebbe contenere informazioni riservate.

Se avete ricevuto questo messaggio per errore, ci scusiamo per l'accaduto e Vi invitiamo cortesemente a darcene notizia e a distruggere il messaggio ricevuto. Su Vostra esplicita richiesta rimborseremo eventuali costi da Voi sostenuti.

Vi ricordiamo che la diffusione, l'utilizzo e/o la conservazione dei dati ricevuti per errore costituiscono violazioni alle disposizioni del Decreto legislativo n. 196/2003 denominato "Codice in materia di protezione dei dati personali".