

Rivalutazione di terreni e partecipazioni al 15 novembre

Introdotta una "mini proroga" per il versamento dell'imposta sostitutiva e il giuramento della perizia di stima

/ Salvatore SANNA

Con l'approvazione definitiva avvenuta ieri della legge di conversione del DL "Rilancio" (DL 19 maggio 2020 n. 34), è stato spostato dal 30 settembre al **15 novembre 2020** il termine per optare per la rideterminazione del costo fiscale dei **terreni** (agricoli ed edificabili) e delle partecipazioni non quotate posseduti dai soggetti non imprenditori a partire dal 1° luglio 2020.

Soltanto lo scorso 30 giugno 2020 è scaduto il termine di questa agevolazione fiscale (introdotta e disciplinata dagli [artt. 5 e 7](#) della L. 448/2001) che era stata già riattivata dalla L. [160/2019](#) (legge di bilancio 2020) per i terreni e le partecipazioni non quotate posseduti al 1° gennaio 2020.

Mediante la conversione del decreto "Rilancio", per i beni posseduti dal 1° luglio sarà consentito a persone fisiche, società semplici, enti non commerciali e soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia di affrancare in tutto o in parte le plusvalenze conseguite, *ex art. 67 comma 1 lett. a)-c-bis* del TUIR, beneficiando di più tempo per porre in essere gli adempimenti necessari.

In particolare, occorrerà che entro il 15 novembre 2020 (invece dell'originario 30 settembre 2020):

- un professionista abilitato (ad esempio, dottore commercialista, geometra, ingegnere e così via) rediga e asseveri la **perizia di stima** della partecipazione o del terreno;

- il contribuente interessato versi l'**imposta sostitutiva** dell'11%, calcolata sul valore di perizia, per l'intero suo ammontare, ovvero (in caso di rateizzazione) limitatamente alla prima delle tre rate annuali di pari importo. Resta ferma quindi l'applicazione dell'imposta sostitutiva con aliquota unica dell'11% valida sia per i terreni che per le partecipazioni e la data di riferimento del possesso che resta il **1° luglio 2020** come originariamente previsto dall'[art. 137](#) del DL 34/2020 anche prima della sua conversione in legge.

Sarà sempre possibile eseguire il versamento dell'imposta in **tre rate annuali** di pari importo che scadranno, rispettivamente, il 15 novembre 2020, il 15 novembre 2021 ed il 15 novembre 2022; le rate dovranno essere maggiorate degli interessi del **3%** annuo a partire dal 15 novembre 2020.

L'opzione per la rideterminazione del costo o valore di acquisto delle partecipazioni non quotate e la conseguente obbligazione tributaria si considerano **perfettionate** con il versamento, entro il termine previsto:

- dell'intero importo dell'imposta sostitutiva dovuta;
- ovvero, in caso di pagamento rateale, della prima ra-

ta.

Nel caso in cui il contribuente abbia **già beneficiato** dell'agevolazione e intenda avvalersi di un'ulteriore rivalutazione delle partecipazioni o dei terreni posseduti (circ. Agenzia delle Entrate n. [47/2011](#), § 2):

- non è tenuto al versamento delle rate ancora pendenti della precedente rivalutazione;

- può scomputare l'imposta sostitutiva già versata dall'imposta dovuta per la nuova rivalutazione.

Qualora vi fosse stato un versamento rateale della precedente imposta sostitutiva, devono essere sterilizzati gli interessi dovuti sulle rate successive alla prima.

Dovrebbe essere possibile effettuare la rideterminazione del costo fiscale di **solo una parte** della partecipazione posseduta: in tale circostanza, lo scomputo dell'imposta sostitutiva già versata riguarda solo la parte della partecipazione che è già stata oggetto di una precedente rivalutazione.

Solo in tale caso, infatti, si avrebbe una duplicazione di imposta in relazione ai **"medesimi beni"**.

Tale **problematica** si pone, in particolare, in caso di effettuazione:

- di una nuova rivalutazione parziale a fronte di una precedente rivalutazione totale;

- di una nuova rivalutazione totale a fronte di una precedente rivalutazione parziale, ma con diminuzione di valore.

Irrelevanti le minusvalenze su partecipazioni rivalutate

Infine, in caso di nuova rideterminazione che comporta una **diminuzione del valore** della partecipazione, si ricorda che l'eccedenza di imposta sostitutiva precedentemente versata, che non è stato possibile scomputare dalla "nuova" imposta sostitutiva per incapienza, non può essere chiesta a rimborso.

Ad ogni modo, in materia di rideterminazione del costo fiscale di partecipazioni non quotate, l'[art. 5](#) comma 6 della L. 448/2001 dispone che l'assunzione del valore di perizia in luogo del costo o valore di acquisto **non consente** il realizzo di minusvalenze utilizzabili in compensazione o riportabili nei periodi d'imposta successivi, ai sensi dell'[art. 68](#) del TUIR.

In caso di successiva cessione delle partecipazioni rivalutate ai sensi dell'[art. 5](#) della L. 448/2001, pertanto, qualora il valore di perizia sia superiore al prezzo di cessione, la minusvalenza non può assumere rilevanza fiscale per il contribuente (circ. Agenzia delle Entrate 15 febbraio 2013 n. [1](#), § 4.1).