



Martedì 02/03/2021

Rideterminazione del valore delle partecipazioni e dei terreni

A cura di: Dott. Attilio Romano

Excursus normativo

L'articolo 1, co. 693 e 694, L. 27/12/2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) ha fissato al 1° gennaio 2020 la data in cui deve essere verificato il possesso delle partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati e dei terreni edificabili e con destinazione agricola ai fini della rideterminazione del loro costo o valore di acquisto.

Successivamente, l'art. 137 del D.L. 19/05/2020, n. 34 ha 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 1° luglio 2020, effettuando i relativi adempimenti (versamento dell'imposta sostitutiva ovvero della prima rata e redazione della perizia) entro il 15 novembre 2020.

Da ultimo l'art. 1, co. 1122 e 1123, L. 30/12/2020, n. 178 (Legge di Bilancio 2021) consente di rideterminare il costo o valore di acquisto dei predetti beni, detenuti alla data del 1° gennaio 2021.

Â

Effetti della rivalutazione

Il nuovo valore derivante dalla rivalutazione può essere contrapposto al corrispettivo della cessione a titolo oneroso dei suddetti terreni e partecipazioni in luogo dell'originario costo o valore di acquisto. Il nuovo valore dovrà essere stabilito sulla base di una perizia di stima, il cui termine per la redazione è stato fissato al 30 giugno 2021.

Â

Soggetti abilitati alla redazione della perizia

I professionisti abilitati alla redazione delle perizie con riferimento ai titoli, quote (1) 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 autorizzati alla redazione della 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.

Â



Procedure di asseverazione delle perizie

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.

Â

Perfezionamento della rivalutazione

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.

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.

Il versamento si effettua con il modello F24 anno di riferimento 2021, utilizzando i seguenti codici tributo:

- 8055 • PARTECIPAZIONI

- 8056 • TERRENI

In caso di versamento rateale, 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).

Nel caso di pagamento 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.

La circolare 22/01/2021, n. 1/E, diffusa dall'Agenzia delle entrate ricorda che il contribuente, qualora lo ritenga opportuno, 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.

Â

Note:



(1).Â In allegato Ã” proposta una traccia di Perizia di rivalutazione di quote di S.r.l.

Â

Dott. Attilio Romano