

## OGGETTO: RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI - PROROGA AL 15 NOVEMBRE 2021

Il Decreto Sostegni BIS come modificato in sede di conversione in legge, ha previsto **la proroga** dal 30 giugno 2021 **al 15 novembre 2021 per la rivalutazione di terreni e partecipazioni**. Slitta a tale data anche il termine per la perizia di stima giurata.

Per perfezionare la rivalutazione occorre:

- ◆ far **redigere entro il 15.11.2021 una perizia di stima giurata** dei beni che si intendono rivalutare;
- ◆ **versare l'imposta sostitutiva pari all'11% entro il 15.11.2021 in un'unica soluzione o come prima rata** di 3 rate annuali di pari importo.

Vediamo il riepilogo della disciplina in questa scheda.

RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI 2021	
<b>PREMESSA</b>	<p>Il comma 4-bis dell'articolo 14 della Legge n. 106/2021 di conversione del DL n. 73/2021 (decreto Sostegni bis), introdotto alla Camera in sede di discussione parlamentare, proroga dal 30 giugno al <b>15 novembre 2021 i termini per il versamento dell'imposta sostitutiva dovuta per la rivalutazione fiscale di terreni e partecipazioni</b>, nonché per la redazione della relativa perizia giurata di stima.</p> <p>La facoltà di rivalutare fiscalmente tali beni è stata da ultimo prorogata al 1° gennaio 2021 dalla legge di bilancio 2021.</p>
<b>BENI OGGETTO DI RIVALUTAZIONE</b>	<p>Possono essere oggetto di rivalutazione:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ i <b>terreni edificabili ed i terreni con destinazione agricola posseduti al 1° gennaio 2021</b> a titolo di:<ul style="list-style-type: none"><li>✓ <b>proprietà;</b></li><li>✓ <b>usufrutto;</b></li><li>✓ <b>superficie;</b></li><li>✓ <b>enfiteusi;</b></li></ul></li><li>◆ le <b>partecipazioni in società non quotate possedute al 1° gennaio 2021</b> a titolo di:<ul style="list-style-type: none"><li>✓ <b>proprietà;</b></li><li>✓ <b>usufrutto.</b></li></ul></li></ul>

<p><b>SOGGETTI INTERESSATI</b></p>	<p>Possono fruire della rivalutazione in esame i <b>contribuenti che, in caso di cessione, realizzerrebbero potenzialmente un reddito diverso</b> di cui agli artt. 67 del Tuir, quindi, <b>al di fuori del regime di impresa.</b></p>				
<p><b>LA PERIZIA GIURATA DI STIMA</b></p>	<p>La <b>perizia di stima può essere predisposta</b> da soggetti diversi a seconda del bene da rivalutare:</p> <table border="1" data-bbox="448 501 1442 799"> <tr> <td data-bbox="448 501 756 636"> <p><b>PARTECIPAZIONI</b></p> </td> <td data-bbox="756 501 1442 636"> <p>dottori commercialisti ed esperti contabili, revisori legali dei conti, periti iscritti alla CCIAA ex RD n. 2011/34</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 636 756 799"> <p><b>TERRENI</b></p> </td> <td data-bbox="756 636 1442 799"> <p>ingegnere, architetto, geometra, dottore agronomo, agrotecnico, perito agrario e perito industriale edile, perito iscritto alla CCIAA ex RD n. 2011/34.</p> </td> </tr> </table> <p>Per l'asseverazione <b>le perizie possono essere presentate presso la cancelleria del tribunale</b>, presso <b>gli uffici dei giudici di pace e presso i notai.</b></p> <p>In caso di rivalutazione di una partecipazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ la perizia deve essere riferita all'intero patrimonio sociale. Il valore della partecipazione all'1.1.2019 va individuato avendo riguardo alla frazione di patrimonio netto della società/associazione;</li> <li>◆ il costo della perizia:             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>è deducibile</b> dal reddito d'impresa della società in quote costanti nell'esercizio e nei 4 successivi, qualora la perizia sia stata <b>predisposta per conto della società;</b></li> <li>✓ <b>incrementa il costo rivalutato</b> se la perizia è stata <b>predisposta per conto dei soci.</b></li> </ul> </li> </ul> <p>In caso di <b>rivalutazione di un terreno</b> il <b>costo</b> della perizia può essere <b>portato ad incremento del costo rivalutato, qualora effettivamente sostenuto e rimasto a carico del contribuente.</b></p>	<p><b>PARTECIPAZIONI</b></p>	<p>dottori commercialisti ed esperti contabili, revisori legali dei conti, periti iscritti alla CCIAA ex RD n. 2011/34</p>	<p><b>TERRENI</b></p>	<p>ingegnere, architetto, geometra, dottore agronomo, agrotecnico, perito agrario e perito industriale edile, perito iscritto alla CCIAA ex RD n. 2011/34.</p>
<p><b>PARTECIPAZIONI</b></p>	<p>dottori commercialisti ed esperti contabili, revisori legali dei conti, periti iscritti alla CCIAA ex RD n. 2011/34</p>				
<p><b>TERRENI</b></p>	<p>ingegnere, architetto, geometra, dottore agronomo, agrotecnico, perito agrario e perito industriale edile, perito iscritto alla CCIAA ex RD n. 2011/34.</p>				
<p><b>VERSAMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA</b></p>	<p>L'aliquota pari all'11% deve essere <b>applicata all'intero valore del terreno o della partecipazione come risultante dalla perizia di stima.</b></p> <p>L'imposta sostitutiva deve essere versata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ in un'unica soluzione, entro il 15.11.2021;</li> <li>◆ in 3 rate annuali di uguale importo nelle seguenti date:</li> </ul>				

- ✓ 15 novembre 2021
- ✓ 15 novembre 2022
- ✓ 15 novembre 2023

Si ricorda che nel caso in cui si opti per il pagamento annuale, la seconda e la terza rata dovranno essere maggiorate del 3% annuo a titolo di interessi.



La rivalutazione **si perfeziona solo con il versamento dell'intero importo** dell'imposta sostitutiva entro il termine del 15 novembre 2021, oppure della prima rata nel caso si sia scelto il versamento rateale.

Lo Studio è a disposizione per ogni chiarimento

Distinti saluti