

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

## RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI 2020

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)



La legge 27 dicembre 2019, n. 160 recante "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022", cosiddetta Legge di Bilancio 2020, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 304 del 30 dicembre 2019, ai commi 693 e 694, ha riaperto ancora una volta i termini per la rivalutazione contabile di terreni agricoli ed edificabili e delle partecipazioni in società non quotate, introdotta dalla Legge Finanziaria 2002 e successivamente prorogata nel tempo.

### AMBITO SOGGETTIVO

Possono aderire alla rivalutazione terreni e quote di partecipazione i seguenti contribuenti:

- ❖ Le persone fisiche che detengono le quote o terreni a patto che non siano possedute nell'esercizio di impresa, arti e professioni;
- ❖ Le società semplici e soggetti equiparati;
- ❖ Enti non commerciali ma solo per i beni detenuti fuori dall'esercizio di attività commerciale;
- ❖ Soggetti non residenti per le plusvalenze derivate dalla vendita di partecipazioni in società residenti in Italia.

Non possono aderire all'opzione, invece, chi possiede partecipazioni nell'ambito di imprese commerciali.

### OGGETTO E CONDIZIONI PER LA RIVALUTAZIONE

La proroga per la rivalutazione è riservata ai seguenti beni:

- Partecipazioni consistenti in titoli, quote e diritti negoziati all'interno dei mercati non regolamentati;
- Terreni lottizzati dove si è costruita un'opera per renderlo edificabile, quelli potenzialmente edificabili ed i terreni agricoli.

In base alla nuova legge di bilancio 2020 i beni rivalutabili sono quelli posseduti alla data del 01/01/2020, mentre il termine ultimo per la redazione ed il giuramento della perizia è stato fissato al 30/06/2020.

La perizia di stima, dalla quale deve risultare il valore rideterminato alla data del 1° gennaio 2020, deve essere redatta:

- per le PARTECIPAZIONI dagli iscritti all'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, dagli iscritti nel registro dei Revisori legali e dai periti iscritti alle Camere di commercio;
- per i TERRENI dagli iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili (così come dispone l'art. 7 Legge 28 dicembre 2001, n. 448) e dai periti iscritti alle Camere di Commercio, industria, artigianato e agricoltura.

Il costo della perizia va ad aumentare il valore del bene come rideterminato alla data di riferimento, e diviene, per tale via, di fatto deducibile. Tuttavia, per le partecipazioni, se la sua redazione è commissionata dalla stessa società, è prevista la deduzione da parte di questa in cinque quote costanti a partire dall'esercizio in cui il costo è stato sostenuto.

### VERSAMENTO IMPOSTA SOSTITUTIVA

Entro la data del 30 giugno 2020, il valore rideterminato deve essere assoggettato a imposta sostitutiva. Per i terreni e le partecipazioni non qualificate è prevista un'unica aliquota di tassazione pari all'11%, un punto percentuale in più rispetto alla disciplina dello scorso anno, invece, le partecipazioni qualificate, cioè quelle associate a una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria superiore al 20% o a una quota del patrimonio superiore al 25%, già scontavano l'imposta con aliquota dell'11%.

Il versamento può anche essere frazionato in tre quote annuali di pari importo, con la prima comunque da pagare entro il prossimo 30 giugno. Sulle altre due rate, in scadenza rispettivamente il 30 giugno 2021 e il 30 giugno

*Vito SARACINO*  
*Dottore Commercialista*  
*Revisore Contabile*

2022, saranno dovuti gli interessi del 3% annuo, a partire dal 1° luglio 2020, da versare contestualmente all'imposta.

I codici tributo da utilizzare tramite il modello F24 Imu per il versamento dell'imposta sostitutiva, sono i seguenti:

- **8055** denominato "imposta sostitutiva delle imposte sui redditi per la rideterminazione dei valori di acquisto di partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati";
- **8056** denominato "imposta sostitutiva delle imposte sui redditi per la rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili o con destinazione agricola".

In sede di compilazione del modello di versamento F24, i suddetti codici tributo devono essere esposti in corrispondenza delle somme indicate nella colonna "importi a debito versati". Il campo "sezione" sarà valorizzato con "Erario" ed il campo "anno di riferimento" sarà valorizzato con l'anno di possesso dei beni per il quale si opera la rivalutazione nel formato "AAAA", nel caso concreto sarà indicato il 2020.

L'imposta sostitutiva dovuta può essere compensata sul modello F24, utilizzando gli eventuali crediti tributari disponibili (IVA, IRPEF, etc.). In caso di versamento rateale, la rivalutazione si perfeziona con il versamento della prima rata dell'imposta sostitutiva. L'Agenzia delle Entrate nella Circolare 4 agosto 2004, n. 35/E, ha chiarito che il mancato versamento delle rate successive alla prima non fa venir meno la validità della rivalutazione, ma comporta solo l'iscrizione a ruolo degli importi non versati: in tale ipotesi il contribuente potrà regolarizzare l'omesso versamento con il cd. 'ravvedimento operoso'. In caso di comproprietà della quota di partecipazione, il versamento deve essere effettuato da ciascun comproprietario sulla base della quota allo stesso imputabile.

In sintesi, le date che ritmano la nuova rivalutazione sono le seguenti:

**01/01/2020** - POSSESSO

**30/06/2020** - REDAZIONE PERIZIA E VERSAMENTO PRIMA RATA IMPOSTA SOSTITUTIVA

**30/06/2021** - VERSAMENTO SECONDA RATA IMPOSTA SOSTITUTIVA

**30/06/2022** - VERSAMENTO TERZA RATA IMPOSTA SOSTITUTIVA

**CASI PARTICOLARI: SOGGETTI CON RIVALUTAZIONI PASSATE IN CORSO**

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 47/E del 24/10/2011, ha chiarito che qualora il contribuente lo ritenga opportuno può rideterminare il valore delle partecipazioni e dei terreni detenuti alla data del 01 gennaio 2020 anche nell'ipotesi in cui abbia già in precedenza usufruito di analoghe disposizioni agevolative. Tale possibilità è consentita anche nel caso in cui la seconda perizia giurata di stima riporti un valore inferiore a quello risultante dalla perizia precedente. Coloro che, quindi, sugli stessi beni già rivalutati intendano effettuare una nuova rivalutazione, possono detrarre dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione l'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata in precedenza per la prima rivalutazione. In alternativa, entro 48 mesi è possibile richiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva pagata in passato per la precedente rivalutazione; il termine di 48 mesi decorre dalla data in cui si verifica la duplicazione del versamento e cioè dalla data di pagamento dell'intera imposta sostitutiva dovuta per effetto dell'ultima rideterminazione effettuata ovvero dalla data di versamento della prima rata. L'importo del rimborso non può essere superiore all'importo dovuto in base all'ultima rideterminazione del valore effettuata.

**Bitonto, 14 febbraio 2020**

**Dott. Vito SARACINO**  
Dottore Commercialista in Bitonto (BA)  
info@studiosaracino.it  
www.studiosaracino.it