Analisi e commenti

Dal Sostegni bis convertito - 10: rivalutazioni, rinvio a novembre

13 Agosto 2021

Più tempo per la redazione della perizia giurata di stima e per il versamento dell'imposta sostitutiva dell'11% dovuta per la rideterminazione del valore dei terreni e delle partecipazioni

immagine generica illustrativa
Image not found or type unknown

Il comma 4-*bis* dell'**articolo 14** del Dl n. 73/2021, inserito durante il passaggio parlamentare per la conversione in legge del provvedimento, ha differito dal 30 giugno al 15 novembre il termine per effettuare gli adempimenti connessi all'operazione che consente di ridurre o azzerare la plusvalenza derivante dalla cessione di quote societarie e terreni posseduti alla data del 1° gennaio 2021.

Lo slittamento è stato decretato intervenendo sulla disposizione (**articolo 2**, comma 2, Dl n. 282/2002) che nel 2002 sancì la riapertura dei termini per la rideterminazione del costo o del valore di acquisto delle partecipazioni (titoli, quote o diritti) non negoziate in mercati regolamentati nonché dei terreni edificabili e quelli con destinazione agricola posseduti alla data del 1° gennaio 2003; la misura era stata introdotta per la prima volta, in relazione ai beni posseduti alla data del 1° gennaio 2002, dalla precedente legge finanziaria (articoli **5** e **7**, legge n. 448/2001).

Quella norma, nel corso degli anni, è stata ripetutamente modificata nei punti riguardanti: la data cui fare riferimento per il possesso dei beni; la misura dell'aliquota da applicare per la quantificazione dell'imposta sostitutiva dovuta; i termini entro i quali effettuare gli adempimenti necessari al perfezionamento dell'operazione. Per i beni posseduti al 1° gennaio 2021, l'opportunità è stata prevista dall'ultima legge di bilancio, che ha stabilito un'unica aliquota di tassazione all'11% e ha fissato al 30 giugno 2021 il termine entro cui provvedere alla perizia giurata e al versamento dell'imposta (articolo 1, commi **1122** e **1123**, legge n. 178/2020). Ora, il "Sostegni-*bis*" ha posticipato tale scadenza al prossimo 15 novembre.

Soggetti beneficiari. Possono accedere alla procedura di rivalutazione dei terreni agricoli, dei terreni edificabili e delle partecipazioni in società non quotate posseduti alla data del 1° gennaio 2021 le persone fisiche, le società semplici, gli enti non commerciali e i soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia. Deve trattarsi di beni detenuti al di fuori dell'esercizio di imprese, arti o professioni.

Effetti dell'operazione. La rideterminazione del costo o valore di acquisto consente – in sede di determinazione dei "redditi diversi" (**articolo 67**, comma 1, lettere *a*), *b*), *c*) e *c-bis*), del Tuir) ossia della plusvalenza imponibile ai fini delle imposte sui redditi (in linea generale, soggetta a tassazione con aliquota del 26%) – di contrapporre al corrispettivo derivante dalla vendita di quei beni, in luogo del costo originario, il nuovo valore rivalutato (tassato con aliquota dell'11%), incrementato della spesa sostenuta per la redazione della perizia.

Gli adempimenti necessari. Per considerare perfezionata l'operazione e, quindi, per poter utilizzare il valore rivalutato, bisogna far redigere un'apposita perizia giurata da un professionista abilitato e versare un'imposta sostitutiva (l'intero importo ovvero, in caso di pagamento frazionato, la prima rata) pari all'11% di tutto il valore stimato (non del solo maggior valore), sia per le partecipazioni che per i terreni. A seguito della proroga sancita dalla legge di conversione del Dl n. 73/2021, entrambi gli adempimenti potranno essere effettuati entro il prossimo 15 novembre (in precedenza, il termine era fissato al 30 giugno).

La perizia giurata di stima. Alla redazione delle perizie sono abilitati: per le partecipazioni, gli iscritti all'albo dei dottori commercialisti, dei ragionieri e periti commerciali, e gli iscritti nell'elenco dei revisori legali dei conti; per i terreni, gli iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili. I periti regolarmente iscritti alle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura sono abilitati per tutte e due le tipologie di beni. Competenti all'asseverazione della perizia sono, invece, le cancellerie dei tribunali, gli uffici dei giudici di pace e i notai.

Versamento unico o in tre rate. Il versamento dell'imposta sostitutiva può essere ripartito fino a un massimo di tre rate annuali di pari importo, a decorrere dal 15 novembre 2021. Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo, da calcolare a decorrere dal 16 novembre 2021 e da versare contestualmente a ciascuna delle altre due rate, in scadenza il 15 novembre 2022 e il 15 novembre 2023. Va utilizzato il modello F24, indicando "2021" come anno di riferimento e i codici tributo 8055, per le partecipazioni, e 8056, per i terreni.

Se gli stessi beni sono stati oggetto di precedenti rivalutazioni, l'imposta versata all'epoca può essere scomputata da quella dovuta adesso. In alternativa, è possibile presentare istanza di

rimborso della “vecchia” sostitutiva, tenendo presente che il termine di decadenza per la richiesta decorre dalla data di pagamento dell’intera imposta (o della prima rata) dovuta per l’ultima rideterminazione; in ogni caso, il rimborso non può essere superiore all’importo dovuto in base all’ultima rivalutazione.

L’indicazione in dichiarazione. I dati relativi alla rideterminazione del valore delle partecipazioni e dei terreni devono essere indicati nel modello Redditi relativo all’anno in cui è eseguita la rivalutazione; quindi, quelle effettuate entro il prossimo 15 novembre, andranno riportate nel modello per l’anno 2021, da presentare nel 2022. Più precisamente, vanno esposti nelle apposite sezioni del quadro RT (partecipazioni) e del quadro RM (terreni); tali quadri, assieme al frontespizio di Redditi, devono essere trasmessi, entro i termini di presentazione di quest’ultimo, anche da chi utilizza il 730. L’omessa indicazione dei dati costituisce una violazione formale, punibile con una sanzione da 250 a 2mila euro.

fine

*La **prima puntata** è stata pubblicata venerdì 23 luglio*

*La **seconda puntata** è stata pubblicata lunedì 26 luglio*

*La **terza puntata** è stata pubblicata martedì 27 luglio*

*La **quarta puntata** è stata pubblicata mercoledì 28 luglio*

*La **quinta puntata** è stata pubblicata venerdì 30 luglio*

*La **sesta puntata** è stata pubblicata lunedì 2 agosto*

*La **settima puntata** è stata pubblicata martedì 3 agosto*

*L'**ottava puntata** è stata pubblicata martedì 10 agosto*

*La **nona puntata** è stata pubblicata giovedì 12 agosto*

di

Nicola Buongrido

URL: https://www.fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/dal-sostegni-bis-convertito-10-rivalutazioni-rinvio-novembre