STUDIO CORTINOVIS
dottori commercialisti - revisori contabili
24122 BERGAMO - Via Zelasco, 1
Tel. 035/234671 - Fax 035/248530
e-mail: info@studiocortinovis.it
www.studiocortinovis.it

A TUTTI I CLIENTI
LORO INDIRIZZI

Bergamo, 03 maggio 2021

CIRCOLARE INFORMATIVA n. 13/2021

Oggetto: RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI

La legge di Bilancio 2021 riapre la **possibilità di rivalutare terreni e partecipazioni possedute da persone fisiche, società semplici ed enti non commerciali, alla data del 1° gennaio 2021.**

Possono essere rivalutati:

- Terreni a destinazione agricola o edificabili, compresi i terreni lottizzati o quelli su cui sono state costruite opere per renderli edificabili posseduti, non da imprese commerciali, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto, enfiteusi.
- Partecipazioni in società non quotate in mercati regolamentati (qualificate o meno), possedute a titolo di proprietà o usufrutto.

La norma agevolativa può essere sfruttata a condizione che i terreni e/o le partecipazioni siano possedute alla data del 01 gennaio 2021 e risultino detenute da:

- persone fisiche per operazioni estranee all'attività di impresa
- società semplici ed enti ad esse equiparate
- enti non commerciali per i beni che non rientrano nell'esercizio di impresa commerciale.

Per poter effettuare la rivalutazione entro il 30 giugno 2021 è necessario predisporre una perizia giurata e pagare l'imposta sostitutiva dell'11% sul valore rideterminato dei terreni e partecipazioni sia qualificate che non qualificate.

Si fa presente che l'imposta sostitutiva potrà essere versata in un'unica soluzione o rateizzata fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, a decorrere dalla data del 30 giugno 2021. Il versamento della prima rata perfeziona la rivalutazione.

L'effetto della rivalutazione consiste nella determinazione della eventuale plusvalenza come differenza tra il corrispettivo percepito ed il valore di carico fiscale rivalutato.

L'Agenzia Entrate, nella circolare 47/2011, ha precisato che nel caso in cui il contribuente abbia già beneficiato di precedente analoga agevolazione e intenda avvalersi di un'ulteriore rivalutazione delle partecipazioni o dei terreni posseduti,

STUDIO CORTINOVIS
dottori commercialisti - revisori contabili
24122 BERGAMO - Via Zelasco, 1
Tel. 035/234671 - Fax 035/248530
e-mail: info@studiocortinovis.it
www.studiocortinovis.it

l'imposta rideterminata sia diminuita di quanto già versato in precedenza.

Qualora dalla nuova rideterminazione emergesse un minor valore rispetto alla rivalutazione precedente, non sarà però possibile ottenere il rimborso di quanto eventualmente già versato in eccesso.

La rivalutazione delle quote e dei terreni produce effetti unicamente ai fini della determinazione dei redditi diversi, ossia il valore rivalutato viene assunto in luogo del costo o valore di acquisto, ai fini della determinazione della **plusvalenza**/**capital gain**, mentre non assume alcuna rilevanza la rivalutazione del costo storico delle partecipazioni ai fini della determinazione dei redditi di capitale.

La convenienza ad effettuare la rivalutazione è da verificare in raffronto alla diversa aliquota da applicare sulla plusvalenza pari al 26%, da calcolare però sulla differenza tra il valore fiscale di carico e il corrispettivo del realizzo, mentre la rivalutazione è pari al 11% da calcolare però sul valore complessivo.

Per qualsiasi chiarimento o approfondimento vi invitiamo a contattare lo Studio.

Cordiali saluti e buon lavoro.
"Mola Mia"