



**Dott.ssa Barbara Perra**

Consulente aziendale, societario e tributario

Tributarista qualificato di cui alla legge n. 4/2013 iscritto A.T.I. n.111

---

Via Lepanto n.122  
Oristano  
C.F. PRRBBR70D59G113G  
P. IVA 01101920955

Professionista certificato UNI 11511

Uff. Via Canepa n.3 09170 – Oristano  
Tel. 3338797165  
Cell. 3282043318  
Mail: [studio@studioperra.com](mailto:studio@studioperra.com)  
[Pec: barbaraperra@pec.it](mailto:barbaraperra@pec.it)

## Rivalutazione di terreni e partecipazioni 2021

**La legge di Bilancio 2021 (Legge n. 178 del 30 dicembre 2020) ha riaperto i termini per effettuare la rivalutazione** dei terreni e delle partecipazioni non quotate detenute alla data del 1° gennaio 2021.

È una norma che viene prorogata ormai di anno in anno fin dal 2001, anno di introduzione della normativa di riferimento (art. 5 della legge n. 448 del 28 dicembre 2001).

### **Possono aderire alla rivalutazione**

- persone fisiche non esercenti attività d'impresa;
- società semplici, società e associazioni ad esse equiparate ai sensi dell'art. 5 Tuir;
- enti non commerciali per quel che attiene alle attività non inerenti all'attività d'impresa;
- soggetti non residenti, privi di stabile organizzazione in Italia, che possiedano terreni (agricoli ed edificabili) o partecipazioni (sia qualificate che non qualificate), non in regime di impresa, alla data del 1° gennaio 2021.

Possono essere rivalutati anche terreni o partecipazioni cedute prima del 30 giugno 2021 purché successivamente al 1° gennaio 2021.

**L'imposta sostitutiva è pari all'11% del valore complessivo del terreno o della partecipazione** oggetto di rivalutazione e il suo versamento potrà essere rateizzato fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, a decorrere dalla data del 30 giugno 2021.

L'imposta in caso di alienazione viene invece applicata solo all'eventuale plusvalenza, determinata come differenza tra il corrispettivo percepito ed il valore di carico fiscale.

**La redazione e il giuramento della perizia di stima, adempimenti ancora necessari per la rivalutazione, dovranno essere effettuati entro la data del 30 giugno 2021.**

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

- non sarà tenuto al versamento delle rate ancora pendenti della precedente rivalutazione;
- potrà scomputare l'imposta sostitutiva già versata dall'imposta dovuta per la nuova rivalutazione.

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, di cui all'art. 67, comma 1, lettere a), b) c), e c-bis) del Tuir; ossia il valore rivalutato viene assunto in luogo del costo o valore di acquisto, ai fini della determinazione della plusvalenza/capital gain.

Nessuna rilevanza assume la rivalutazione del costo storico delle partecipazioni ai fini della determinazione dei redditi di capitale (art. 47, commi 5 e 7, Tuir). In termini operativi ciò vuol dire che nell'ipotesi di cessione di una partecipazione rivalutata, il valore della stessa affrancato mediante il versamento dell'imposta sostitutiva dell'11% viene considerato come base di calcolo del capital gains.

A tal riguardo si ricorda che – per effetto delle modifiche apportate dalla legge n. 205/2017 alla tassazione – i redditi finanziari realizzati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa dal 1° gennaio 2019 (modifiche che hanno uniformato il regime di tassazione dei capital gains sia che essi derivino dalla cessione di partecipazioni qualificate che non qualificate), si applica in entrambe le ipotesi l'imposta sostitutiva del 26% sulla plusvalenza realizzata.

In diverse circostanze il risparmio fiscale a vantaggio del contribuente potrebbe rilevarsi notevole ma è peraltro vero che, in caso di rideterminazione del valore di acquisto delle partecipazioni, il contribuente potrebbe dover sostenere un flusso finanziario "anticipato" per il versamento dell'imposta sostitutiva rispetto all'incasso derivante dalla successiva vendita della partecipazione.