



Maura Del Tredici

ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI VARESE  
REVISORE CONTABILE  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI VARESE  
MEDIATORE CIVILE E COMMERCIALE

Roberto Del Tredici

ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI VARESE  
REVISORE CONTABILE  
MEDIATORE CIVILE E COMMERCIALE

Luca Miglierina

ORDINE DOTTORI COMMERCIALISTI ED ESPERTI CONTABILI VARESE  
REVISORE CONTABILE  
ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI VARESE

A TUTTI I SIGNORI CLIENTI  
LORO SEDI

Brescia, 7 febbraio 2021

**Oggetto: DEFINITA LA POSSIBILITA' DI CEDERE UN TERRENO RIVALUTATO AD UN VALORE INFERIORE A QUELLO DI PERIZIA**

L'Agenzia delle entrate con **circolare n. 1/E del 22 gennaio 2021**, ha fornito alcuni chiarimenti sulla rideterminazione del valore delle partecipazioni e di terreni edificabili e agricoli.

La principale novità riguarda il recepimento delle indicazioni delle Sezioni Unite della Corte di cassazione che con le sentenze n. 2321 e n. 2322 del 31 gennaio 2020, hanno ammesso la possibilità di indicare nell'atto di cessione del terreno rivalutato un corrispettivo inferiore al valore rideterminato con la perizia giurata senza che questo comporti la decadenza dal beneficio previsto dall'articolo 7, L. 448/2001.

Si tratta di un importante chiarimento atteso che fino a oggi l'Amministrazione finanziaria aveva evidenziato che qualora nell'atto di cessione del terreno risultasse un valore inferiore a quello rivalutato la plusvalenza sarebbe stata determinata con le regole ordinarie e quindi il valore iniziale del bene sarebbe stato identificato nel costo o valore di acquisto, non potendosi tenere conto degli effetti della rivalutazione del bene.

Nel citato documento di prassi l'Agenzia ha inoltre ripercorso le vicende normative della rivalutazione delle partecipazioni e dei terreni, in particolare ha specificato che nel periodo d'imposta 2020, è stata prevista la possibilità di rideterminare il valore di acquisto dei suddetti beni detenuti alla data del:

- 1° gennaio 2020, effettuando i relativi adempimenti entro il 30 giugno 2020;

- 1° luglio 2020, effettuando i relativi adempimenti entro il 15 novembre 2020;

mentre nel periodo d'imposta 2021 è prevista la possibilità di rideterminare il costo o il valore di acquisto delle suddette partecipazioni e terreni detenuti alla data del 1° gennaio 2021, effettuando i relativi adempimenti entro il 30 giugno 2021.

Tenuto conto di questo avvicendamento normativo l'Agenzia ha voluto chiarire che il nuovo valore può essere utilizzato ai fini del calcolo dell'eventuale plusvalore in luogo dell'originario costo o valore di acquisto sulla base della nuova perizia redatta entro il 30 giugno 2021.

In merito agli aspetti pratici l'Agenzia delle entrate ha ribadito quanto segue:

<b>incremento del valore del bene periziato</b>	È previsto il solo incremento del costo della perizia, non danno luogo a incrementi i pagamenti di altri oneri
<b>Perfezionamento della rivalutazione</b>	Al versamento dell'intera imposta o con il versamento della prima rata se si è optato per la rateazione
<b>Rimborso dell'imposta sostitutiva</b>	Il rimborso è ammesso solo se il pagamento della sostitutiva è avvenuto oltre il termine previsto e quindi deve intendersi inefficace al fine della rivalutazione, diversamente, anche qualora il contribuente non benefici della rivalutazione, non potrà chiedere il rimborso delle somme versate



<b>Scomputo sostitutiva da precedenti rivalutazioni</b>	Nel caso in cui sia stata effettuata una nuova perizia dei beni detenuti alla data del 1° gennaio 2021, è possibile scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta l'imposta eventualmente già versata in occasione di precedenti rivalutazioni effettuate con riferimento ai medesimi beni, alternativamente il contribuente potrà presentare istanza di rimborso dell'imposta sostitutiva pagata in passato. L'importo del rimborso non può essere superiore all'importo dovuto in base all'ultima rideterminazione del valore
<b>Successione nelle rivalutazioni</b>	Il contribuente può rideterminare il valore delle partecipazioni e dei terreni più volte anche nel caso in cui l'ultima perizia giurata di stima riporti un valore inferiore a quello risultante dalla perizia precedente

Le altre indicazioni contenute nella circolare riguardano la compilazione delle dichiarazioni dei redditi e in particolare l'indicazione dei dati relativi alla rideterminazione del valore delle partecipazioni e dei terreni che vanno riportati:

- in caso di partecipazioni, nell'apposita sezione del quadro RT
- in caso di terreni, nell'apposita sezione del quadro RM,
- in caso di utilizzo del modello 730 dovranno anche presentare gli stessi quadri del modello "Redditi" e il relativo frontespizio.

Infine l'Agenzia delle entrate, come risposte ad altrettanti interPELLI, ha fornito chiarimenti in relazioni a due fattispecie, partecipazioni detenute da coniugi in regime di comunione dei beni e rideterminazione parziale del valore della partecipazione esplicitando quanto segue:

<b>Partecipazione detenute da coniugi in regime di comunione dei beni</b>	data la contitolarità dei beni provenienti dagli acquisti compiuti dai coniugi, tali beni, acquistati anche separatamente, diventano comuni <i>ope legis</i> e il coniuge che non ha partecipato all'acquisto ne risulterà pertanto comproprietario, nel caso in cui si intenda rideterminare l'intera quota di partecipazione, entrambi i coniugi devono procedere con il versamento dell'imposta sostitutiva per la quota a ciascuno imputabile. Tenuto conto che ai fini civilistici ciascun coniuge può disporre della propria quota, resta ferma la possibilità per ciascuno di essi di rideterminare esclusivamente il valore della partecipazione a lui riferibile
<b>Rideterminazione parziale del valore della partecipazione</b>	qualora un contribuente che detiene una partecipazione nell'ambito del regime dichiarativo intenda avvalersi nuovamente della possibilità di rideterminare il valore delle partecipazioni, deve necessariamente provvedere a rivalutare in ordine cronologico sempre per prime le ultime partecipazioni ricevute/acquisite, resta ferma la possibilità per il contribuente di procedere ad una nuova rideterminazione dell'intero valore della partecipazione posseduta e di scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta quella già versata in occasione di precedenti procedure di rideterminazione effettuate con riferimento ai medesimi beni ovvero di chiederla a rimborso

Restando a Vostra disposizione per chiarimenti in merito, è gradita l'occasione per porgere distinti saluti.

Del Tredici studio professionale associato  
un associato