



Newsletter n. 12/2020

## DECRETO RILANCIO 2020

### *Riapertura termini per rivalutazione terreni e partecipazioni*

L'art. 137 del decreto "Rilancio" 2020 riapre i termini per la rivalutazione delle partecipazioni societarie e dei terreni sia agricoli sia edificabili, riproponendo, ai fini della plusvalenza (ex art. 67, lett. a, b, c, D.P.R. 1986, n. 917), la rideterminazione dei "valori di acquisto delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e dei terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del 1° luglio 2020"<sup>1</sup>.

La norma richiama gli articoli 5 e 7 della legge n. 448/2001<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> L'art. 137, del Decreto Rilancio del 13.05.20120, in attesa di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, rubricato "Proroga della rideterminazione del costo d'acquisto dei terreni e delle partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati", stabilisce, al primo comma che "Le disposizioni degli articoli 5 e 7 della legge 28 dicembre 2001, n. 448, e successive modificazioni, si applicano anche per la rideterminazione dei valori di acquisto delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e dei terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del 1° luglio 2020. Le imposte sostitutive possono essere rateizzate fino a un massimo di tre rate annuali di pari importo, a decorrere dalla data del 30 settembre 2020; sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3 per cento annuo, da versarsi contestualmente. La redazione e il giuramento della perizia devono essere effettuati entro la predetta data del 30 settembre 2020"; al secondo comma, prevede che "sui valori di acquisto delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e dei terreni edificabili e con destinazione agricola rideterminati con le modalità e nei termini indicati dal comma 1, le aliquote delle imposte sostitutive di cui all'articolo 5, comma 2, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, sono pari entrambe all'11 per cento e l'aliquota di cui all'articolo 7, comma 2, della medesima legge è aumentata all'11 per cento".

<sup>2</sup> L'art. 5, L. n. 448/2001 stabiliva che "per i titoli, le quote o i diritti non negoziati nei mercati regolamentati, posseduti alla data del 1° gennaio 2002 può essere assunto, in luogo del costo del valore di acquisto, il valore a tale data della frazione del patrimonio netto della società, associazione o ente, determinato sulla base di una perizia giurata di stima".

L'art. 7, L. n. 448/2001 prevedeva che "agli effetti della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze di cui all'art. 81, comma 1, lettere a) e b) del testo unico delle imposte sui redditi, per i terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del 1° gennaio 2002, può essere assunto. In luogo

STUDI  
COLLEGATI  
LINKED LAW  
FIRMS

ARGENTINA  
Buenos Aires  
Cordoba  
Mendoza  
Rosario  
Salta

AUSTRIA  
Wien

BRAZIL  
São Paulo  
Rio de Janeiro

CHILE  
Santiago de Chile

CHINA  
Beijing  
Shanghai

COLOMBIA  
Bogotá

CZECH  
REPUBLIC  
Prague

ECUADOR  
Quito

GREECE  
Athens

INDIA  
Mumbai  
New Delhi

IRELAND

MÉJICO  
Ciudad de Méjico

PANAMA  
Ciudad de Panama

PERÙ  
Lima

POLAND  
Warszawa

UNITED  
KINGDOM  
London

SWITZERLAND  
Bern  
Zurich

UKRAINA

URUGUAY  
Montevideo

VENEZUELA  
Caracas



### **Presupposti e scadenze della rivalutazione.**

- possono beneficiare della rivalutazione i terreni (agricoli ed edificabili) e le partecipazioni suindicate possedute da persone fisiche e società semplici alla data del 1° luglio 2020;
- il valore cui fare riferimento per la determinazione della plusvalenza è quello stabilito da un esperto abilitato a redigere “perizia giurata di stima”;
- la redazione e il giuramento della perizia deve avvenire entro il 30 settembre 2020;
- sui nuovi valori determinati dalla perizia è dovuta l’imposta sostitutiva dell’11%;
- l’imposta sostitutiva deve essere pagata in unica soluzione entro il 30 settembre 2020, ovvero, in tre rate annuali di pari importo: la prima entro il 30 settembre 2020; le successive entro il 30 settembre 2021 e 2022, con applicazione sulla seconda e terza rata di interessi al 3% annuo.

### **La rivalutazione di cui all’art. 137 “DL Rilancio” si affianca e non si sostituisce alla rivalutazione prevista nella legge di bilancio 2020 (L. n. 160/2019).**

La rivalutazione di cui all’art. 137, “DL Rilancio” si affianca alla rivalutazione già prevista dalla legge n. 160/2019 (Bilancio 2020) la quale, ai commi 693<sup>3</sup> e 694<sup>4</sup>, aveva previsto la riapertura dei termini di rivalutazione

---

*del costo o valore di acquisto, il valore a tale data determinato sulla base di una perizia giurata di stima”.*

<sup>3</sup> Si legge al comma 693, l. n. 160/2019, in vigore dal 1 gennaio 2020 che “*all’articolo 2, comma 2, del decreto legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2003, n. 27, sono apportate le seguenti modificazioni: a) al primo periodo, le parole: « 1° gennaio 2019» sono sostituite dalle seguenti: « 1° gennaio 2020»; b) al secondo periodo, le parole: « 30 giugno 2019» sono sostituite dalle seguenti: « 30 giugno 2020»; c) al terzo periodo, le parole: « 30 giugno 2019» sono sostituite dalle seguenti: « 30 giugno 2020»”.*

<sup>4</sup> Il comma 694 stabilisce che “*sui valori di acquisto delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e dei terreni edificabili e con destinazione agricola rideterminati con le modalità e nei termini indicati dal comma 2 dell’articolo 2 del decreto legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2003, n. 27, come da ultimo modificato dal comma 693 del presente articolo, le aliquote delle imposte sostitutive*



delle partecipazioni non quotate e dei terreni per i terreni (agricoli ed edificabili) e per le partecipazioni possedute alla data “del 1° gennaio 2020”. Per procedere alla rivalutazione prevista nella legge di bilancio 2020 è necessario:

- far predisporre, entro il 30 giugno 2020, una perizia di stima redatta da un professionista abilitato attestante il valore della partecipazione al 1° gennaio 2020;
- procedere, entro la stessa data, al versamento dell'imposta sostitutiva, pari all'11%, sia per le partecipazioni (qualificate e non) sia per i terreni, in un'unica soluzione oppure rateizzare l'importo fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo con scadenza 30 giugno 2020, 30 giugno 2021, 30 giugno 2022 e con applicazione sulle rate successive alla prima di interessi al 3% annuo, da versare contestualmente a ciascuna rata.

Tale rivalutazione che fissa al 1° gennaio 2020 il possesso di terreni e partecipazioni, si affianca a quella del “DL Rilancio” che fissa al 1° luglio 2020 il possesso di terreni e partecipazioni oggetto di rivalutazione.

### **Quando si perfeziona la rivalutazione.**

La rivalutazione si considera perfezionata con il versamento dell'intera o della prima rata dell'imposta sostitutiva nei termini sopra indicati: da quel momento il contribuente può avvalersi immediatamente del nuovo valore di acquisto ai fini della determinazione dell'eventuale plusvalenza di cui all'art. 67 Tuir<sup>5</sup>.

---

*di cui all'articolo 5, comma 2, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, sono pari entrambe all'11 per cento e l'aliquota di cui all'articolo 7, comma 2, della medesima legge è aumentata all'11 per cento”. Si legge al comma 2 dell'art. 2, decreto legge 24 dicembre 2002, n. 282 che “le disposizioni degli 5 e 7 della legge 28 dicembre 2001, n. 448, e successive modificazioni, si applicano anche per la rideterminazione dei valori di acquisto delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e dei terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del 1° gennaio 2020. Le imposte sostitutive possono essere rateizzate fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, a decorrere dalla data del 30 giugno 2020; sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3 per cento annuo, da versarsi contestualmente. La redazione e il giuramento della perizia devono essere effettuati entro la predetta data del 30 giugno 2020”.*

<sup>5</sup> In tal senso cfr. Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 47/2011.



**Effetti del versamento tardivo dell'imposta sostitutiva e possibili rimedi.**

Nel caso di versamento dell'intero importo o della prima rata oltre il termine del 30 settembre 2020<sup>6</sup>, la rivalutazione non può considerarsi perfezionata e il contribuente non può utilizzare il valore rideterminato al fine del calcolo della plusvalenza.

L'importo versato può essere chiesto a rimborso.

In caso di omesso versamento delle rate successive alla prima, il contribuente può regolarizzare la violazione tramite ravvedimento operoso.

a cura di  
*Ornella Carraro*

---

<sup>6</sup> Entro il 30 giugno 2020 in base alla legge n. 160/2019 (legge di bilancio 2020).