

Rovigo, lì 27/01/2021

GENTILI CLIENTI  
Loro sedi

## LA RIVALUTAZIONE DI TERRENI/PARTECIPAZIONI ALL'01.01.2021

Gentile Cliente,

con la presente desideriamo informarLa che la Finanziaria 2021 ha riproposto la **rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni** posseduti alla data dell'01.01.2021 da persone fisiche, società semplici, associazioni professionali ed enti non commerciali.

È fissato al **30.6.2021** il termine entro il quale effettuare:

- la redazione / asseverazione della perizia di stima;
- il versamento dell'imposta sostitutiva dovuta (pari all'11% sia per le partecipazioni, qualificate e non, sia per i terreni).

Il valore dei terreni e delle partecipazioni rideterminato con la rivalutazione rileva ai fini del calcolo della plusvalenza in caso di cessione.

### REDAZIONE PERIZIA GIURATA DI STIMA

La perizia di stima può essere effettuata da uno dei seguenti soggetti:

Bene oggetto di rivalutazione	Soggetto che può redigere la perizia
Partecipazione	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ dottore commercialista / esperto contabile</li><li>▪ revisore legale dei conti</li><li>▪ perito iscritto alla CCIAA ex RD n. 2011/34</li></ul>
Terreno	<ul style="list-style-type: none"><li>• ingegnere, architetto, geometra, dottore agronomo, agrotecnico, perito agrario e perito industriale edile</li><li>• perito iscritto alla CCIAA ex RD n. 2011/34</li></ul>

Ai fini dell'asseverazione la perizia può essere presentata presso un Tribunale, un Giudice di pace o un notaio.

L'importanza del giuramento della perizia, da parte dell'estensore, entro il termine previsto dalla norma (30.6.2021 per la rivalutazione all'1.1.2021) è stata sottolineata dall'Agenzia delle Entrate nella Risposta 28.12.2018, n. 153 nella quale, dopo aver evidenziato che la spettanza dell'agevolazione fiscale è condizionata ad una serie di adempimenti posti a carico del contribuente, tra i quali, l'obbligo di redazione di una perizia di stima giurata, ritenendo che la sussistenza della perizia giurata di stima **requisito essenziale**, la cui mancanza non consente il perfezionamento della procedura.

## **VERSAMENTO IMPOSTA SOSTITUTIVA**

L'imposta sostitutiva dovuta va versata tramite il mod. F24 alternativamente:

- in **unica soluzione entro il 30.6.2021**;
- in **3 rate annuali** di pari importo, a **decorrere dal 30.6.2021** applicando, alle rate successive alla prima gli interessi nella misura del 3%. I termini di versamento, quindi, sono così individuati:
  - 1° rata → entro il 30.6.2021;
  - 2° rata → entro il 30.6.2022 + interessi del 3% calcolati dal 30.6.2021;
  - 3° rata → entro il 30.6.2023 + interessi del 3% calcolati dal 30.6.2021.

## **RIVALUTAZIONE TERRENO / PARTECIPAZIONE GIÀ RIVALUTATA**

È possibile effettuare una **nuova rivalutazione** per i terreni / partecipazioni già oggetto di una precedente rivalutazione. In tal caso è necessario:

- disporre di una **nuova perizia di stima asseverata** entro il 30.6.2021;
- calcolare **l'imposta sostitutiva dovuta sul "nuovo" valore** all'1.1.2021.

E' possibile alternativamente:

1. detrarre dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione l'imposta sostitutiva già versata;

ovvero

2. chiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva già pagata.

Nel ricordare che lo Studio è a disposizione per chiarire eventuali dubbi, cogliamo l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

**Studio Broccanello**