# Rivalutazione terreni e partecipazioni: l’imposta sostitutiva si paga al 15 novembre

La conversione in legge del decreto Sostegni bis riscrive anche parte del calendario fiscale del secondo semestre 2021 e differisce i termini di versamento dell’imposta sostitutiva per la rivalutazione dei terreni e delle quote di partecipazioni detenuti alla data del 1° gennaio 2021. Slitta, infatti, al 15 novembre 2021 (il precedente termine era il 30 giugno) il versamento della prima o unica rata per accedere all’agevolazione fiscale. Sempre al 15 novembre viene rinviato anche il termine per la perizia di stima necessaria ai fini della rivalutazione del prezzo di acquisto dei suddetti beni.

Con un emendamento approvato dalla Camera dei Deputati, il termine per il **versamento** dell’**imposta sostitutiva** per la **rivalutazione dei terreni e delle quote di partecipazioni** detenuti alla data del 1° gennaio 2021 slitta al **15 novembre**. Lo stesso termine vale anche per la perizia di stima. Ci saranno ulteriori quindi quattro mesi di tempo per passare alla cassa, ma la rivalutazione si perfezionerà sempre con l’asseverazione della predetta perizia e con il pagamento dell’imposta sostitutiva dell’11% entro la nuova scadenza.

## **Come effettuare il versamento**

Rimane ferma la modalità di pagamento che potrà avvenire in un’**unica soluzione** oppure **rateizzando** l’ammontare dovuto - sino a un massimo di **tre rate annuali** di pari importo - e corrispondendo l’interesse del 3% annuo sull’importo delle rate successive alla prima.

Il versamento deve essere effettuato tramite modello F24, utilizzando i **codici tributo 8055 e 8056**.

La proroga in argomento riguarda tutti quei contribuenti che decidessero di rideterminare il valore dei beni posseduti alla data del 1° gennaio 2021, tanto quanto previsto dalle disposizioni di cui ai commi 1122 e 1123 della legge n. 178/2021.

La procedura di affrancamento in questione si rende necessaria per poter utilizzare il valore rivalutato, in luogo del costo storico e questa nuova finestra si aggiunge ad una disciplina già oggetto nel tempo di molte modifiche e proroghe.

Da ultimo, era stata la **legge di Bilancio 2021** a disporre l’opportunità anche per l’anno 2021 di rideterminare i valori delle partecipazioni in società non quotate e dei terreni - sia agricoli sia edificabili - posseduti da persone fisiche e società semplici.

## **Quando si perfeziona la procedura**

Va, comunque, ricordato che la **procedura** si considera **perfezionata** con il versamento dell’intero importo dell’imposta sostitutiva ovvero, in caso di pagamento rateale, con il versamento della prima rata.

Conseguentemente, nel caso di versamento dell’intero importo o della prima rata oltre il prossimo 15 novembre, la rivalutazione non potrà considerarsi perfezionata e il contribuente non potrà utilizzare il valore rideterminato al fine di determinare l’eventuale plusvalenza.

## **Gli ultimi chiarimenti delle Entrate**

Nel rammentare che la perizia asseverata deve essere conservata ai fini dell’esibizione della stessa in caso di richiesta da parte dell’Amministrazione finanziaria, appare utile evidenziare che con la [circolare n. 1/E del 2021](https://www.ipsoa.it/documents/fisco/imposte-indirette/quotidiano/2021/01/23/rivalutazione-partecipazioni-terreni-chiarimenti-agenzia-entrate) l’Agenzia delle Entrate ha affermato che nella rideterminazione il valore **non può essere incrementato** degli **oneri inerenti** e, quindi, neanche dell’eventuale **imposta di successione e donazione**, a eccezione dell’ipotesi prevista dalla norma con riferimento alla spesa sostenuta per la redazione della perizia.

Con riferimento, invece, alla rivalutazione dei terreni è chiarito che l’atto di cessione a un corrispettivo inferiore al valore rideterminato con la perizia giurata non determina la decadenza dal beneficio di cui all’art. 7, legge n. 448/2001, tanto quanto già affermato dalle Sezioni Unite della Corte di cassazione con le sentenze n. 2321 e n. 2322 del 31 gennaio 2020. Pertanto, si considerano superate le precedenti interpretazioni contenute nelle circolari n. 15/E/2002 e n. 1/E/2013.

**Leggi anche** [Cessione di terreno a valore inferiore alla perizia: le Entrate si allineano alle SS.UU.](https://www.ipsoa.it/documents/fisco/imposte-indirette/quotidiano/2021/01/23/cessione-terreno-valore-inferiore-perizia-agenzia-entrate-allinea-ss-uu)

Infine, qualora il contribuente provveda a effettuare una nuova perizia dei beni detenuti alla data del 1° gennaio 2021, potrà **scomputare** dall’imposta sostitutiva dovuta l’**imposta sostitutiva già versata** in occasione di precedenti procedure di rideterminazione effettuate con riferimento ai medesimi beni ovvero presentare istanza di rimborso dell’imposta sostitutiva pagata in passato (circolare n. 1/E/2021).