

IMPOSTE E TASSEdi **ALFREDO BUONOMO****Rivalutazione partecipazioni e terreni per il 2021**

Con la circolare 22.01.2021, n. 1/E l'Agenzia delle Entrate ha fornito alcuni chiarimenti in materia, richiamando anche le novità della legge di Bilancio 2021 e recependo così l'indirizzo delle Sezioni Unite.

Nel **periodo d'imposta 2020** il Legislatore ha previsto la possibilità, per i contribuenti, di rideterminare il valore di acquisto dei titoli, quote o diritti, non negoziati in mercati regolamentati, nonché terreni edificabili e con destinazione agricola, detenuti alla data del:

- 1.01.2020, effettuando i relativi adempimenti entro il 30.06.2020;
- 1.07.2020, effettuando i relativi adempimenti entro il 15.12.2020.

Con la legge di Bilancio 2021 è prevista, nel **periodo d'imposta 2021**, la possibilità di rideterminare il costo o il valore di acquisto delle partecipazioni e dei terreni detenuti alla data del 1.01.2021, effettuando i relativi adempimenti entro il 30.06.2021. Resta fermo, come già chiarito in precedenti documenti di prassi, che tale valore non può essere incrementato degli oneri inerenti e neanche dell'eventuale imposta di successione e donazione, ad eccezione dell'ipotesi prevista dalla norma con riferimento alla spesa sostenuta per la redazione della perizia. La **perizia è obbligatoria** nel caso in cui il contribuente intenda usufruire del valore rivalutato, in luogo del costo storico: in tale ipotesi è necessario provvedere al **versamento dell'imposta sostitutiva nella misura dell'11%** del valore risultante in base alla perizia giurata di stima redatta da un professionista abilitato.

Il versamento dell'imposta sostitutiva, il cui termine è stato fissato al 30.06.2021, può essere rateizzato fino a un massimo di 3 rate annuali di pari importo, a decorrere dalla medesima data (in luogo del versamento in un'unica soluzione). Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo da calcolare a decorrere dal 1.07.2021 e da versare contestualmente a ciascuna rata (30.06.2022 e 30.06.2023). La rideterminazione dei valori e la conseguente obbligazione tributaria si considerano **perfezionate con il versamento** dell'intero importo dell'imposta sostitutiva (in caso di pagamento rateale, con il versamento della prima rata). Nell'ipotesi in cui sia stata effettuata una nuova perizia dei beni detenuti alla data del 1.01.2021, è possibile scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta quella eventualmente già versata in occasione di precedenti procedure di rideterminazione effettuate con riferimento ai medesimi beni.

In alternativa allo scomputo dell'imposta già versata, il contribuente può presentare istanza di rimborso dell'imposta sostitutiva pagata in passato, ai sensi dell'art. 38 D.P.R. 29.09.1973, n. 602.

La circolare ricorda che in sede di compilazione del modello Redditi i dati relativi alla rideterminazione del valore delle partecipazioni e dei terreni devono essere indicati:

- in caso di partecipazioni, nell'apposita sezione del **quadro RT** ;
- in caso di terreni, nell'apposita sezione del **quadro RM** .

I contribuenti che utilizzano il modello 730 dovranno anche presentare gli stessi quadri del modello Redditi e il relativo frontespizio.

Con la circolare n. 1/E/2021, l'Agenzia delle Entrate, intervenendo in tema di rideterminazione del valore di partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e di terreni edificabili e con destinazione agricola, ha inoltre recepito l'indirizzo espresso dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione sulla **rivalutazione dei terreni** .

Secondo la Corte (sentenze 31.01.2020, nn. 2321 e 2322), l'indicazione nell'atto di vendita dell'immobile di un **corrispettivo inferiore rispetto al valore del cespite in precedenza rideterminato** dal contribuente, sulla base di perizia giurata, **non determina necessariamente la decadenza** del contribuente dal beneficio correlato al pregresso versamento dell'imposta sostitutiva, né, d'altro canto, la possibilità per l'Amministrazione Finanziaria di **accertare la plusvalenza** secondo il valore storico del bene. In capo all'Amministrazione permane, inoltre, il potere di compiere le opportune verifiche per evitare l'occultamento della base imponibile con riguardo alle imposte sui trasferimenti.

Pertanto, in ragione dell'indirizzo assunto dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, sono state ritenute superate le indicazioni fornite con i precedenti documenti di prassi.