



STUDIO DUÒ

DOTTORI COMMERCIALISTI
REVISORI LEGALI

Taglio di Po, 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">▪ dottore commercialista / esperto contabile▪ revisore legale dei conti▪ perito iscritto alla CCIAA ex RD n. 2011/34
Terreno	<ul style="list-style-type: none">• ingegnere, architetto, geometra, dottore agronomo, agrotecnico, perito agrario e perito industriale edile• perito iscritto alla CCIAA ex RD n. 2011/34

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.





STUDIO DUÒ

DOTTORI COMMERCIALISTI
REVISORI LEGALI

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 Duò e associati

