

## Rivalutazione di terreni e partecipazioni entro il 2 dicembre

Perizia giurata e versamento dell'unica soluzione o della prima rata, delle tre annuali, al fine di perfezionare la rideterminazione del costo di acquisto dei beni



di [Fabrizio Giovanni Poggiani](#) 27/11/2024 | Aggiornato il 27/11/2024



**Rivalutazione dei terreni** e delle partecipazioni in scadenza. Entro il prossimo 2 dicembre (il 30 novembre cade di sabato), infatti, è necessario procedere con la **perizia** giurata e con il versamento dell'unica soluzione o della prima rata, delle tre annuali, al fine di perfezionare la **rideterminazione** del costo di acquisto dei detti beni.

Si ricorda che, tra le misure contenute nel dl 113/2024 (**decreto “omnibus”**), è stato disposto il differimento dal 30/06/2024 al 2/12/2024 (il 30/11/2024 cade di sabato) del termine per effettuare la rideterminazione facoltativa del costo fiscale dei terreni (siano essi agricoli che edificabili) e delle partecipazioni (**quotate e non quotate**) posseduti, dai soggetti non imprenditori, alla data dell'1/01/2024.



per optare per la ~~rideterminazione del costo fiscale~~ dei terreni e delle partecipazioni, ai sensi dell'art. 5 della legge 448/2001; la lett. h), n. 2 del comma 1 dell'art. 5 della legge 111/2023 (**riforma fiscale**) ha previsto, a regime, l'introduzione di un'imposta sostitutiva sulla rideterminazione del costo fiscale **delle partecipazioni e dei terreni** con possibilità di stabilire aliquote differenziate in ragione del periodo di possesso del bene.

Per i beni posseduti dal 1° gennaio scorso è stata, pertanto e nel contempo, riproposta l'ennesima **proroga** per aderire all'agevolazione destinata alle persone fisiche, alle società semplici, agli enti non commerciali e ai **soggetti non residenti** privi di stabile organizzazione in Italia che intendono affrancare, in tutto o in parte, le plusvalenze conseguite, ai sensi delle lettere da a) a c-bis del comma 1 dell'art. 67 del dpr 917/1986.

I detti contribuenti potranno beneficiare di **più tempo** per porre in essere gli adempimenti necessari e **perfezionare l'opzione** e, in caso di versamento in ritardo per la rivalutazione del 30/06/2024, si ritiene che gli stessi potranno utilizzare i **versamenti eseguiti** oltre tale data quale primo versamento (prima rata o **unica soluzione**) della nuova rivalutazione in scadenza, appunto, **il 2/12/2024**.

### **Perizia da asseverare**

Entro la detta data del 2/12/2024, un **professionista abilitato** (dottore commercialista, geometra, ingegnere o altro), in relazione alla tipologia di

**bene da rivalutare** (partecipazioni o terreni) deve asseverare una perizia di stima della **partecipazione** non quotata o del terreno e il contribuente

deve versare **l'imposta sostitutiva** per l'intero suo ammontare o limitatamente alla prima delle tre rate annuali di pari importo, se sceglie un **pagamento** rateizzato, con maggiorazione, in tale ultimo caso, degli interessi del 3% annuo a partire dal 30/11/2024.

Resta ferma **l'aliquota unica del 16%** dell'imposta sostitutiva che rimane ✕

Per la **rideterminazione del costo dei titoli**, delle quote o dei diritti negoziati nei mercati regolamentati o nei **sistemi multilaterali di negoziazione** posseduti, il comma 1-bis dell'art. 5 della legge 448/2001 ha previsto la possibilità di assumere, in luogo del **costo o valore di acquisto**, il valore normale determinato in base alla media aritmetica dei prezzi rilevati nel mese di dicembre 2023, ai sensi della lett. a), comma 4 dell'art. 9 del dpr 917/1986 (Tuir).

Il detto valore deve essere assoggettato **all'imposta sostitutiva** del 16% e, nella considerazione che negli ultimi mesi il valore delle **partecipazioni quotate in borsa** è mediamente incrementato in modo esponenziale, si ricorda che, affinché il regime agevolato risulti conveniente, è necessario che l'imposta sostitutiva del 16% applicata sul **valore della partecipazione** posseduta risulti inferiore al 26% della plusvalenza realizzata in assenza di affrancamento; la detta **verifica** può essere eseguita utilizzando la seguente formula:  **$16\% \times \text{valore normale} < 26\% \times \text{plusvalenza da cessione}$** .

### **Perfezionamento delle rivalutazioni**

**L'Agenzia delle entrate** (circ. 47/E/2011 § 1.3 e circ. 35/E/2004 § 2) ha precisato che il perfezionamento della rivalutazioni dei detti beni è un'**opzione definitiva del contribuente** che l'ha posta in essere, con la conseguenza che il contribuente non ha diritto al rimborso dell'imposta pagata ma è tenuto a completare il **versamento rateale** anche quando, per

esempio, in sede di determinazione delle plusvalenze realizzate, non si sia tenuto conto del **valore rideterminato**.

---

Infine, nel caso in cui il contribuente abbia già beneficiato dell'agevolazione e intenda avvalersi di un'ulteriore rivalutazione (circ. 47/E/2011 § 2), lo stesso non è tenuto al **versamento delle rate** ancora pendenti della precedente rivalutazione ma può scomputare l'imposta sostitutiva, già versata, dall'imposta dovuta per la **nuova rivalutazione**.

