

Rideterminazione del valore di partecipazioni e di terreni. Quadro sistematico della materia e recepimento d'indirizzo espresso dalle SS.UU. della Cassazione

Gli articoli 5 e 7 della legge 28 dicembre 2001, n. 448 hanno introdotto la possibilità per i contribuenti che detengono, in una determinata data, titoli, quote o diritti, non negoziati in mercati regolamentati, nonché terreni edificabili e con destinazione agricola, di rideterminare il loro costo o valore di acquisto alla predetta data. Pertanto, le **persone fisiche, le società semplici, gli enti non commerciali e i soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia** possono fare riferimento al valore fiscalmente riconosciuto del costo di acquisto di detti beni posseduti al di fuori del regime d'impresa, così come rideterminato secondo le modalità contenute nelle predette disposizioni, ai fini del calcolo dei redditi diversi di cui all'articolo 67, comma 1, lettere a), b), c) e c-bis), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917. Per poter utilizzare il valore rivalutato, in luogo del costo storico, il contribuente è tenuto al versamento di un'imposta sostitutiva parametrata al valore risultante da un'apposita perizia giurata di stima redatta da professionisti abilitati. Disposizioni successive hanno modificato la data cui fare riferimento per il possesso dei beni, la misura dell'aliquota dell'imposta sostitutiva dovuta ed i termini per l'effettuazione dei

richiamati adempimenti. Da ultimo, nel periodo d'imposta 2020, è stata prevista la possibilità di rideterminare il valore di acquisto dei suddetti beni detenuti alla data del:

- 1° gennaio 2020, effettuando i relativi adempimenti entro il 30 giugno 2020;
- 1° luglio 2020, effettuando i relativi adempimenti entro il 15 novembre 2020.

Nel periodo d'imposta 2021 è prevista, da ultimo, la possibilità di rideterminare il costo o il valore di acquisto delle suddette **partecipazioni e terreni detenuti alla data del 1° gennaio 2021**, effettuando i relativi adempimenti entro il 30 giugno 2021.

Nonostante l'applicazione di tali disposizioni sia stata oggetto di numerosi documenti di prassi, tenuto conto degli ulteriori dubbi interpretativi l'Agenzia delle entrate, con [circolare n. 1 E del 22 gennaio 2021](#) ha ritenuto opportuno fornire un quadro sistematico della materia, anche alla luce dei chiarimenti sinora resi. Con riferimento alla rivalutazione dei terreni, la nuova circolare recepisce inoltre l'indirizzo espresso dalle Sezioni Unite della Corte di cassazione con le sentenze [nn. 2321](#) e 2322 del 31 gennaio 2020, secondo cui l'indicazione nell'atto di cessione di un corrispettivo inferiore al valore rideterminato con la perizia giurata non determina la decadenza dal beneficio di cui al citato articolo 7 della legge n. 448 del 2001.

[Link al testo della circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 1 E del 22 gennaio 2021](#), con oggetto: Rideterminazione del valore di partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e di terreni edificabili e con destinazione agricola – Articolo 1, commi 693 e 694, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, Articolo 137 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 e Articolo 1, commi 1122 e 1123, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 – Ulteriori chiarimenti

e recepimento dell'indirizzo espresso dalle Sezioni Unite della Cassazione con le sentenze nn. [2321](#) e 2322 del 2020

[Link al testo della sentenza della Corte Suprema di Cassazione – Sezioni Unite Civili – n. 2321 del 31 gennaio 2020](#) (*Presidente: Mammone Giovanni; Relatore: Conti Roberto Giovanni*), con oggetto: IRPEF – Redditi diversi – Cessione terreno edificabile – Plusvalenza immobiliare -Plusvalenza da cessione di terreni edificabili a destinazione agricola – Rideterminazione del valore dei terreni edificabili e con destinazione agricola – Opzione per la tassazione sostitutiva – Indicazione nell'atto di vendita di un corrispettivo inferiore rispetto a quello rideterminato dal contribuente ex art. 7 della L. n. 448 del 2001 – Conseguenze – Decadenza del contribuente dal beneficio e possibilità per l'Amministrazione di determinare la plusvalenza secondo gli ordinari criteri – Esclusione – Art. 67, del DPR 22/12/1986, n. 917 – Art. 7, della L 28/12/2001, n. 448