

Circolare del 24.03.2022

Spett.le Cliente

OGGETTO: La rivalutazione di terreni e partecipazioni non quotate.

L'agevolazione consistente nella rivalutazione di terreni e partecipazioni non quotate è stata introdotta diversi anni fa e poi riproposta negli anni successivi con modalità pressoché simili.

Il "Decreto Energia" (art. 29 del D.L. 1° marzo 2022, n. 17) ha recentemente previsto la **possibilità di rideterminare il valore di acquisto delle partecipazioni sociali non quotate e di terreni edificabili e con destinazione agricola che siano posseduti alla data del 1° gennaio 2022.**

I soggetti interessati

La **rivalutazione dei terreni** può essere eseguita solo da:

- Persone fisiche, per operazioni estranee all'esercizio di attività d'impresa;
- Enti non commerciali;
- Società semplici e soggetti equiparati;
- Soggetti non residenti in Italia e privi di stabile organizzazione.

La **rivalutazione delle partecipazioni** può essere effettuata da:

- Persone fisiche, per operazioni estranee all'esercizio di attività d'impresa;
- Enti non commerciali;
- Società semplici e soggetti equiparati;
- Soggetti non residenti in Italia per le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di partecipazioni in società residenti in Italia che non siano riferibili a stabili organizzazioni.

ATTENZIONE: I terreni e le partecipazioni devono essere posseduti **alla data del 1° gennaio 2022.**

Requisito oggettivo

I **terreni agricoli o edificabili** devono essere posseduti a titolo di proprietà¹ o altro diritto reale di godimento (usufrutto, superficie, enfiteusi) e devono essere al di fuori dell'ambito dell'attività imprenditoriale eventualmente esercitata.

In merito alle **partecipazioni**, la norma si applica esclusivamente ai titoli, alle quote e ai diritti, non negoziati nei mercati regolamentati. Si applica quindi ai titoli (quali le azioni), alle quote di partecipazione al capitale o al patrimonio di società non rappresentate da titoli (quali le quote di s.r.l.), nonché ai diritti o ai titoli attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni (quali i diritti di opzione, i warrant e le obbligazioni convertibili in azioni).

In ogni caso, si deve trattare di diritti o titoli non quotati, anche se attribuiscono al possessore il diritto di acquistare partecipazioni negoziate nei mercati.

Iter operativo

Per rideterminare il costo o valore di acquisto dei terreni e/o quello delle partecipazioni, **entro il 15 giugno 2022**, occorre:

- far redigere ad un professionista abilitato una **perizia di stima** e
- **versare un'imposta sostitutiva**.

La **perizia di stima** deve essere asseverata, a cura dello stesso professionista che l'ha stilata, presso la Cancelleria del Tribunale, un giudice di pace oppure un notaio. Alla redazione delle perizie sono abilitati:

- per le partecipazioni, gli iscritti all'albo dei dottori commercialisti, dei ragionieri e periti commerciali, gli iscritti nell'elenco dei revisori legali dei conti;
- per i terreni, gli iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili.

Versamento dell'imposta

¹ Maggiori chiarimenti in merito alla titolarità dei terreni nella Circolare n. 81/E del 6 novembre 2002 dell'Agenzia Entrate.



Il **versamento dell'imposta sostitutiva** è fondamentale affinché il valore di perizia sia riconosciuto quale nuovo costo o valore fiscale da assumere ai fini del computo della plusvalenza.

L'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi è liquidata assumendo quale **base imponibile** il valore del terreno e/o della partecipazione risultante dalla perizia asseverata di stima. Su tale valore **va applicata l'aliquota del 14%** per tutti i beni rivalutabili.

Il versamento dell'imposta sostitutiva può avvenire:

- in **un'unica soluzione**, entro il **15 giugno 2022**;
- ovvero in un massimo di **tre rate** annuali di pari importo (il **15 giugno 2022**, il 15 giugno 2023 e il 15 giugno 2024).

Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli **interessi nella misura del 3% annuo** da versare contestualmente a ciascuna rata.

L'imposta sostitutiva deve essere corrisposta mediante il modello F24, con i seguenti **codici tributo**:

- **8055** per le partecipazioni;
- **8056** per i terreni.

Se la prima rata dell'imposta sostitutiva non viene versata entro il 15 giugno, la rivalutazione non si considera perfezionata e non è possibile sanare l'omesso versamento tramite l'istituto del ravvedimento operoso.

L'omesso versamento nei termini delle rate successive alla prima, invece, non inficia la rideterminazione e per la regolarizzazione della seconda e della terza rata, ed è possibile ricorrere al **ravvedimento operoso**.

I soggetti che abbiamo già rideterminato il valore di partecipazioni o terreni usufruendo di precedenti rivalutazioni, possono comunque beneficiare della nuova norma agevolativa mediante una nuova perizia di stima giurata. In merito all'imposta sostitutiva già versata questa potrà essere detratta dal nuovo importo dovuto o potrà essere chiesta a rimborso.



STUDIO
FAVRETTO
& ASSOCIATI
CONSULENZA FISCALE
TRIBUTARIA E DEL LAVORO

Studio Commercialisti Favretto & Associati

Consulenza tributaria e del lavoro

Revisori Legali

È sempre opportuno in queste occasioni analizzare le specifiche situazioni.

Vi invitiamo pertanto a contattare il nostro Studio per ogni ulteriore approfondimento, per una valutazione di convenienza/fattibilità e per redigere eventualmente le necessarie perizie, in quanto professionisti abilitati per la redazione della stima delle partecipazioni societarie.

Siamo a disposizione per qualsiasi chiarimento e per i dovuti approfondimenti.

Distinti saluti.