

Circolare di approfondimento n. 21 del 25 marzo 2022

LA RIVALUTAZIONE DI TERRENI E PARTECIPAZIONI NON QUOTATE

(Decreto Energia art. 29 D.L. n. 17 del 01.03.2022)

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.*

IL VALORE DI RIFERIMENTO

Il valore è riferito alla data del 1° gennaio 2022.

IL COSTO DELL'OPERAZIONE DI RIVALUTAZIONE

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 alla data del 1° gennaio 2022. Su tale valore **va applicata l'aliquota del 14%** per tutti i beni rivalutabili.

Il versamento dell'imposta sostitutiva che 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.

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**
- **versare un'imposta sostitutiva.**

I soggetti che abbiano 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.

Rag. Stefano Eusebi