

## INFORMAZIONE FISCALE

### OGGETTO: RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI AL 1° GENNAIO 2022

Il c.d. “Decreto Energia” (D.L. 17/2022) ha riproposto, per i **titoli detenuti al 01.01.2022**, la **rivalutazione di terreni e partecipazioni** di cui agli artt. 5 e 7 della Legge 448/2001.

Per perfezionare la rivalutazione occorre:

- ◆ far **redigere entro il 15.06.2022 una perizia di stima giurata** dei beni che si intendono rivalutare;
- ◆ **versare l'imposta sostitutiva entro il 15.06.2022 in un'unica soluzione o come prima rata** di 3 rate annuali di pari importo.

Si evidenzia fin da subito che **l'aliquota dell'imposta sostitutiva è stata fissata in misura uguale (pari al 14%) sia per i terreni sia per le partecipazioni.**

#### RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI POSSEDUTI ALL'1.1.2022

##### DECRETO ENERGIA E “RIEDIZIONE” DELLA NORMA SULLA RIVALUTAZIONE

Il “Decreto Energia” ha, tra le altre cose, riproposto le agevolazioni fiscali riguardanti la **rideterminazione**:

- ◆ del **valore di acquisto** delle **partecipazioni**, detenute da
  - ✓ **persone fisiche** non esercenti attività di impresa,
  - ✓ **enti e società** di cui si dirà in seguito,in società con titoli non negoziati sui mercati regolamentati;
- ◆ dei **terreni** edificabili e con destinazione agricola detenuti dalle **persone fisiche**.

Le caratteristiche principali della disciplina riproposta sono:



- ◆ i **beni** di cui sopra devono risultare **posseduti** alla data del **1° gennaio 2022**;
- ◆ il **versamento** dell'imposta sostitutiva deve essere effettuato entro il **15 giugno 2022**;
- ◆ le **perizie** dovranno essere giurate **entro lo stesso 15 giugno 2022** <sup>(1)</sup>;
- ◆ la data di riferimento dei valori è quella del **1° gennaio 2022**.

La **ratio** della rivalutazione risiede fondamentalmente **nell'incoraggiare la vendita dei beni rivalutati**, riducendo in particolare (eventualmente **azzerando**) il valore della **plusvalenza** realizzata in sede di cessione dei medesimi beni<sup>2</sup>.

L'**affrancamento**, quindi, è da considerarsi in generale **conveniente per il**

<sup>1</sup> perizia di stima che deve essere redatta e asseverata dai professionisti individuati negli artt. 5 e 7 della Legge 448/2001.

<sup>2</sup> derivante dalla differenza tra il prezzo di vendita ed il costo di acquisto, ai sensi della disciplina relativa alla plusvalenza sui redditi diversi, contenuta nell'attuale art. 67 del D.P.R. n. 917/1986

	<p><b>contribuente</b>, in quanto lo stesso potrà versare un'<b>imposta sostitutiva</b> sul valore derivante dalla perizia, invece delle più gravose imposte sui redditi dovute sulla plusvalenza derivante dalla cessione.</p> <p> Il <b>valore</b> su cui si paga l'<b>imposta sostitutiva</b>, infatti, sarà assunto come <b>valore iniziale del terreno/partecipazione</b> al momento della rivendita.</p>					
<p><b>AMBITO APPLICATIVO</b></p>	<p>La rivalutazione può essere effettuata da parte di:</p> <table border="1" data-bbox="584 573 1278 846"> <tr> <td><b>persone fisiche</b></td> </tr> <tr> <td><b>società semplici</b></td> </tr> <tr> <td><b>associazioni professionali</b></td> </tr> <tr> <td><b>enti non commerciali</b></td> </tr> <tr> <td><b>società di capitali</b></td> </tr> </table> <p>In particolare, per questi ultimi soggetti la possibilità di usufruire della rivalutazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ interessa le società di capitali <b>residenti</b> oppure <b>non residenti</b> che esercitano l'attività in Italia tramite <b>stabili organizzazioni</b>;</li> <li>◆ riguarda i <b>beni</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>posseduti all'01.01.2022</b>, e</li> <li>✓ risultanti dal <b>bilancio dell'esercizio in corso</b> a tale data.</li> </ul> </li> </ul> <p> Il maggior valore attribuito tramite la rivalutazione è <b>fiscalmente riconosciuto a decorrere dall'esercizio</b> in cui è effettuato il <b>versamento</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ dell'<b>intero importo</b> dell'imposta sostitutiva, oppure</li> <li>◆ della <b>prima rata</b>.</li> </ul> <p>Oggetto di rivalutazione possono essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ i <b>terreni edificabili</b> ed i terreni con destinazione agricola posseduti all'01.01.2022, a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi;</li> <li>◆ le <b>partecipazioni non quotate</b> in mercati regolamentati, possedute all'01.01.2022, a titolo di proprietà e usufrutto.</li> </ul>	<b>persone fisiche</b>	<b>società semplici</b>	<b>associazioni professionali</b>	<b>enti non commerciali</b>	<b>società di capitali</b>
<b>persone fisiche</b>						
<b>società semplici</b>						
<b>associazioni professionali</b>						
<b>enti non commerciali</b>						
<b>società di capitali</b>						
<p><b>LA PERIZIA GIURATA DI STIMA</b></p>	<p>La <b>perizia di stima può essere predisposta</b> da soggetti diversi a seconda del bene da rivalutare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ per le partecipazioni, dottori commercialisti ed esperti contabili, revisori legali dei conti, periti iscritti alla CCIAA ex RD n. 2011/34;</li> <li>◆ per i terreni, ingegnere, architetto, geometra, dottore agronomo, agrotecnico, perito agrario e perito industriale edile, perito iscritto alla</li> </ul>					

	<p>CCIAA ex RD n. 2011/34.</p> <p>In caso di rivalutazione di una partecipazione, il costo della perizia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>è deducibile dal reddito d'impresa</b> della società in quote costanti nell'esercizio e nei 4 successivi, qualora la perizia sia stata <b>predisposta per conto della società</b>;</li> <li>◆ <b>incrementa il costo rivalutato</b> se la perizia è stata <b>predisposta per conto dei soci</b>.</li> </ul> <p>In caso di <b>rivalutazione di un terreno</b> il <b>costo</b> della perizia può essere <b>portato ad incremento del costo rivalutato, qualora effettivamente sostenuto e rimasto a carico del contribuente</b>.</p>	
<b>VERSAMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA</b>	<p>L'aliquota dell'<b>imposta sostitutiva è pari al 14% sia per i terreni, sia per le partecipazioni</b>, e indipendentemente dal fatto che si tratti di partecipazioni qualificate o non:</p>	
	<b>14%</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>Terreni</b> edificabili e terreni con destinazione agricola</li> <li>◆ <b>Partecipazioni qualificate<sup>3</sup> e NON qualificate<sup>4</sup></b></li> </ul>
	<p>L'imposta sostitutiva deve essere versata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>in un'unica soluzione</b>, entro il 15.06.2022;</li> <li>◆ <b>in 3 rate</b> annuali di uguale importo alle seguenti scadenze: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Prima rata entro il 15.06.2022;</li> <li>✓ Seconda rata entro il 15.06.2023 + interessi 3% annui;</li> <li>✓ Terza rata entro il 15.06.2024 + interessi 3% annui.</li> </ul> </li> </ul> <p>Per il versamento dell'imposta sostitutiva mediante <b>modello F24</b>, restano validi gli stessi <b>codici tributo</b> già utilizzati in occasione di precedenti rivalutazioni, ossia:</p>	
	<b>"8055"</b>	<b>PARTECIPAZIONI</b>
<b>"8056"</b>	<b>TERRENI</b>	

Lo Studio è a disposizione per ogni chiarimento,

Distinti saluti

<sup>3</sup> È qualificata la partecipazione che rappresenta una percentuale superiore al 20% dei diritti di voto esercitabili in assemblea ordinaria, ovvero al 25% del capitale o patrimonio sociale (5% in caso di partecipazioni in società quotate).

<sup>4</sup> È non qualificata la partecipazione che rappresenta una percentuale pari o inferiore al 20% dei diritti di voto esercitabili in assemblea ordinaria, ovvero al 25% del capitale o patrimonio sociale (2% in caso di partecipazioni in società quotate).