

LETTERA INFORMATIVA N.09/2022

La rivalutazione di terreni e partecipazioni



MILANO

Via Visconti di Modrone, 38 - 20122 Milano

Tel: (39) 02 76 02 15 14

Fax: (39) 02 78 05 13

E-mail: info@studionicolini.com

Codice Fiscale e Partita IVA 09910630152

Member of



LETTERA INFORMATIVA N.09/2022

La rivalutazione di terreni e partecipazioni

L'art.29 del D.L. 17/2022 (*"Decreto Energia"*), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale in data 1° marzo 2022, ha **prorogato anche per il 2022** la possibilità di rivalutare terreni e partecipazioni non quotate **posseduti al 1° gennaio 2022** da persone fisiche, società semplici, associazioni professionali ed enti non commerciali.

La rideterminazione del costo o valore di acquisto potrà, pertanto, essere eseguita mediante l'**affrancamento** (in tutto o in parte) delle plusvalenze rientranti tra i redditi diversi (ai sensi dell'art.67 del T.U.I.R.) ed il **versamento di un'imposta sostitutiva ad aliquota unica pari al 14%** del valore della perizia di stima.

La norma attuale prevede che, **entro il 15 giugno 2022**, i soggetti interessati debbano:

- ottenere da un professionista abilitato una **perizia di stima asseverata** del valore del terreno o della partecipazione;
- procedere al **versamento dell'imposta sostitutiva** per l'intero ammontare, ovvero limitatamente alla prima delle tre rate annuali di pari importo.

■ Soggetti interessati

Possono optare per l'agevolazione fiscale in parola, come riferito, le **persone fisiche**, le **società semplici**, le **associazioni professionali** e gli **enti non commerciali** che possiedono i terreni e le partecipazioni al 1° gennaio 2022 **non in regime di impresa**.

■ **Oggetto della rivalutazione**

Il nuovo Decreto consente di rideterminare il costo di acquisto di:

- terreni edificabili ed agricoli, posseduti a **titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi**;
- partecipazioni non quotate in mercati regolamentati, possedute a **titolo di proprietà ed usufrutto**.

È consentito, inoltre, effettuare una **nuova rideterminazione del costo di acquisto/valore** per terreni e partecipazioni già oggetto di precedente rivalutazione, a condizione che:

- si disponga di una nuova perizia di stima asseverata, entro il 15 giugno 2022;
- si calcoli l'imposta sostitutiva sul nuovo valore al 1° gennaio 2022.

In tale circostanza, l'imposta sostitutiva già versata potrà alternativamente essere scomputata dalla nuova imposta sostitutiva dovuta, ovvero chiesta in rimborso; inoltre, il versamento delle rate ancora pendenti potrà essere sospeso.

■ **La perizia di stima**

La perizia di stima - che ai fini dell'asseverazione può essere presentata presso un Tribunale / Giudice di Pace / Notaio – deve essere redatta da uno dei seguenti soggetti esperti:

Bene oggetto di rivalutazione	Soggetto che può redigere la perizia
Partecipazione	- dottore commercialista o esperto contabile; - revisore legale dei conti; - perito iscritto alla C.C.I.A.A.
Terreno	- ingegnere, architetto, geometra, dottore agronomo, agrotecnico, perito agrario e perito industriale edile; - perito iscritto alla C.C.I.A.A.

■ **Versamento dell'imposta sostitutiva**

Come sopra riferito, l'ammontare dell'imposta sostitutiva dovuta è **pari al 14% del valore risultante dalla perizia di stima.**

Il versamento può essere eseguito alternativamente:

- in **unica soluzione, entro il 15 giugno 2022;**
- in **3 rate annuali** di pari importo, applicando alle rate successive alla prima gli interessi nella misura del **3%**¹.

Il versamento va effettuato mediante **modello F24**, utilizzando il **codice tributo "8055"** in caso di rivalutazione di partecipazioni, ovvero **"8056"** in caso di rivalutazione di terreni, ed indicando, oltre all'importo, l'**anno** per il quale il versamento viene eseguito (anno di riferimento **2022**).

L'Agenzia delle Entrate ha, infine, chiarito che la rivalutazione è considerata perfezionata per effetto del **versamento dell'intero ammontare dell'imposta sostitutiva o della prima rata.**

In caso di **mancato versamento delle rate successive**, non viene meno la validità della rivalutazione, ma l'Agenzia delle Entrate provvederà all'iscrizione a ruolo degli importi non versati.

Qualora il **versamento sia effettuato in ritardo** (vale a dire, oltre la scadenza del 15 giugno 2022), il valore rideterminato non può essere più utilizzato ed il contribuente può chiedere in rimborso quanto pagato.

¹ I termini di versamento sono così individuati:

- 1° rata: entro il 15 giugno 2022;
- 2° rata: entro il 15 giugno 2023 (oltre interessi del 3% calcolati dal 15 giugno 2022);
- 3° rata: entro il 17 giugno 2024 (oltre interessi del 3% calcolati dal 15 giugno 2022).

■ **Valutazione della convenienza dell'opzione**

La scelta di rivalutare il costo delle partecipazioni non quotate e dei terreni, in base alle nuove norme, deve essere valutata nella prospettiva di un possibile risparmio di imposta all'atto di una successiva cessione dei beni.

Con specifico riferimento alle partecipazioni, l'operazione di rivalutazione risulta conveniente quando il valore dell'imposta sostitutiva del 14% (calcolata sul valore di perizia) è **inferiore** al valore dell'imposta sostitutiva pari al 26% determinata sulla plusvalenza finanziaria realizzata dalla cessione della partecipazione in assenza di affrancamento.

La rivalutazione in base alle nuove norme, in particolare, è vantaggiosa in termini fiscali quando la plusvalenza realizzata risulta **superiore al 53,84615%** del valore della partecipazione rilevato nella perizia di stima.

o o o

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Studio Nicolini Commercialisti Associati

Milano, 17 marzo 2022

Le informazioni contenute in questa Circolare informativa hanno carattere generale e meramente divulgativo e non costituiscono un parere sulle materie trattate.

Lo Studio rimane a completa disposizione per qualsiasi informazione aggiuntiva.



N&CA

MILANO

Via Visconti di Modrone, 38 - 20122 Milano

Tel: (39) 02 76 02 15 14

Fax: (39) 02 78 05 13

E-mail: info@studionicolini.com

Codice Fiscale e Partita IVA 09910630152

www.studionicolini.com

Member of

