

## **LETTERA INFORMATIVA N.19/2022**

---

La rivalutazione delle partecipazioni e dei terreni



### **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](mailto:info@studionicolini.com)

Codice Fiscale e Partita IVA 09910630152

Member of



## LETTERA INFORMATIVA N.19/2022

### La rivalutazione delle partecipazioni e dei terreni

La Legge 34/2022 (c.d. “Decreto Energia”) ha riproposto la **rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni** posseduti da **persone fisiche, società semplici, associazioni professionali ed enti non commerciali, non in regime di impresa.**

#### ■ Oggetto della rivalutazione

La citata Legge consente di rideterminare – alla data del **1° gennaio 2022** - il costo di acquisto di:

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

Il perfezionamento dell’operazione di rivalutazione è condizionato dai seguenti adempimenti, da completarsi entro il **15 novembre 2022**:

- la **redazione ed asseverazione di una perizia di stima**;
- il **versamento dell’imposta sostitutiva pari al 14%**.

■ **La perizia di stima**

La perizia di stima<sup>1</sup> deve essere redatta da uno dei seguenti professionisti abilitati:

<b>Bene oggetto di rivalutazione</b>	<b>Soggetto che può redigere la perizia</b>
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 novembre 2022**;
- in **n.3 rate annuali** di pari importo, applicando alle rate successive alla prima gli **interessi nella misura del 3%<sup>2</sup>**.

Il versamento deve essere effettuato mediante **mod.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 (vale a dire l'anno di riferimento **2022**).

<sup>1</sup> Ai fini dell'asseverazione, la perizia di stima può essere presentata presso un Tribunale / Giudice di Pace / Notaio.

<sup>2</sup> I termini di versamento sono così individuati:

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

L'operazione di rivalutazione è considerata perfezionata con il **versamento dell'intero ammontare dell'imposta sostitutiva**, ovvero, in caso di pagamento rateale, con il **versamento della prima rata**<sup>3</sup>.

Infine, nel caso in cui si sia proceduto a rivalutare partecipazioni o terreni già in precedenza oggetto di rivalutazione, è possibile **scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta quella eventualmente già versata**.

### ■ 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.

o o o

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

---

**Studio Nicolini Commercialisti Associati**

Milano, 27 maggio 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.

---

<sup>3</sup> In caso di versamento rateale e di mancato pagamento delle rate successive alla prima, 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 novembre 2022), il valore rideterminato non può essere utilizzato ai fini del calcolo dell'eventuale plusvalenza realizzata ed il contribuente può chiedere il rimborso di quanto pagato.



**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](mailto:info@studionicolini.com)

Codice Fiscale e Partita IVA 09910630152

[www.studionicolini.com](http://www.studionicolini.com)

Member of

