

# Riapertura dei termini per la rivalutazione di quote e terreni

---

A CURA DEL DOTT. FEDERICO SALVADORI



**STS NETWORK**

CONSULENZA FISCALE, SOCIETARIA, MANAGERIALE

# Rivalutazione di quote e terreni

---

- Con una disposizione contenuta nel Decreto Legge 1 marzo 2022, n. 17 (c.d. «*decreto Energia*»), il legislatore ha ammesso anche per il 2022 la rideterminazione del valore di acquisto delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e dei terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti da persone fisiche, società di persone ed enti non commerciali.
- Vengono, così, riproposte le agevolazioni fiscali introdotte e disciplinate dagli artt. 5 e 7 della L. 448/2001, colmando così il vuoto normativo lasciato dalla legge di Bilancio 2022 che, contrariamente a quanto avvenuto nel corso degli ultimi anni, non ha disposto la riapertura dei termini per la rideterminazione del valore di acquisto di terreni e partecipazioni non quotate.
- È possibile procedere alla rivalutazione di quote e terreni posseduti alla data del **1° gennaio 2022**, pagando però un'imposta sostitutiva più elevata, con **aliquota del 14%**, in luogo di quella all'11% prevista dalla precedente versione della norma.
- La scadenza per il versamento dell'imposta sostitutiva e per la redazione ed asseverazione della perizia di stima è fissata al **15 giugno 2022**.
- Si fa presente, tuttavia, che dal punto di vista normativo trattasi di un Decreto-legge, come tale soggetto a conversione nei 60 giorni dalla pubblicazione.

# Ambito di applicazione

---

- Dal punto di vista soggettivo, possono accedere alla rideterminazione:
  - ❑ persone fisiche non esercenti attività d'impresa;
  - ❑ società semplici, società e associazioni ad esse equiparate ai sensi dell'art. 5 TUIR;
  - ❑ enti non commerciali con riferimento alle attività diverse da quella d'impresa;
  - ❑ soggetti non residenti, privi di stabile organizzazione in Italia.
- Per quanto riguarda, invece, l'ambito di applicazione oggettivo, sono interessati dalla rivalutazione:
  - ❑ terreni edificabili o con destinazione agricola;
  - ❑ partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati (qualificate e non).
- Affinché la rivalutazione sia efficace, è necessario che terreni e quote risultino posseduti alla data del **1° gennaio 2022**.
- Deve, inoltre, trattarsi di beni detenuti al di fuori dell'esercizio di imprese, arti o professioni.

# Adempimenti da porre in essere

---

- Affinché la rivalutazione di quote e terreni si perfezioni, è necessario:
  - ❑ redigere un'apposita perizia giurata a cura di un professionista abilitato;
  - ❑ versare un'imposta sostitutiva tramite mod. F24, nel quale inserire **"2022"** come anno di riferimento e i codici tributo **"8055"** per le partecipazioni e **"8056"** per i terreni;
  - ❑ indicare nelle apposite sezioni del quadro RT della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui la rivalutazione è stata eseguita i dati relativi alla rideterminazione del valore delle partecipazioni e dei terreni.

# Relazione giurata di stima

---

- Mediante una modifica dell'art. 2, co. 2, D.L. n. 282/2002, è stato differito il termine per la redazione e l'asseverazione della perizia di stima, ai fini della rivalutazione fiscale di quote e terreni posseduti alla data del 1° gennaio 2022, facendolo slittare al **15 giugno 2022**.
- Alla redazione ed asseverazione della perizia 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 sostitutiva

---

- Rispetto alla precedente edizione prevista dal art. 14, comma 4-bis, D.L. n. 73/2021 (c.d. decreto Sostegni-*bis*), il decreto Energia dispone l'innalzamento dell'aliquota dell'imposta sostitutiva da corrispondere in sede di rivalutazione dall'attuale 11% al **14%**.
- Il versamento dell'imposta sostitutiva (14%) dovuta per le partecipazioni in società non quotate e per terreni posseduti alla suddetta data del **1° gennaio 2022**, può essere effettuato:
  - in un'**unica soluzione**, entro il 15 giugno 2022;
  - in **tre rate** di uguale ammontare, entro le seguenti date:
    - 15 giugno 2022;
    - 15 giugno 2023;
    - 15 giugno 2024.
- Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3%.

# Versamento dell'imposta sostitutiva

---

- L'imposta sostitutiva deve essere calcolata sull'intero valore della perizia e non solo sul differenziale tra il valore di perizia e il costo fiscalmente riconosciuto del bene oggetto della rivalutazione medesima.
- Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 47/E del 2011 e confermato dalla Corte di Cassazione con la sentenza del 12 marzo 2018, n. 5981, l'opzione per la rideterminazione del costo o valore di acquisto dei terreni e delle partecipazioni non quotate e la conseguente obbligazione tributaria si considerano perfezionate con il versamento, entro il termine previsto:
  - dell'intero importo dell'imposta sostitutiva dovuta;
  - ovvero, in caso di pagamento rateale, della prima rata.
- Inoltre, nel caso in cui i contribuenti abbiano già effettuato una precedente edizione della rivalutazione del valore dei medesimi beni, è ammessa la detrazione dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione dell'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata.

# Effetti della rivalutazione

---

- La rivalutazione assume rilevanza ai soli fini della determinazione delle plusvalenze di cui all'art. 67, comma 1, lettere a), b) c) e c-bis), TUIR. Nessuna rilevanza viene, invece, assunta dalla rivalutazione nell'ambito dei redditi di capitale.
- L'assunzione del valore di perizia in luogo del costo o valore di acquisto non consente, comunque, il realizzo di minusvalenze utilizzabili in compensazione o riportabili nei periodi d'imposta successivi, ai sensi dell'art. 68 TUIR.
- Pertanto, in caso di successiva cessione delle partecipazioni rivalutate ai sensi dell'art. 5, legge n. 448/2001, se il valore di perizia dovesse essere superiore al prezzo di cessione, la minusvalenza non può assumere rilevanza fiscale per il contribuente (cfr. Agenzia delle Entrate, circolare 15 febbraio 2013, n. 1/E par. 4.1).

# I professionisti di STS NETWORK

---



## **DOTT. FABIO GIOMMONI**

Dottore commercialista e Revisore Legale

[fgiommoni@stsnetwork.it](mailto:fgiommoni@stsnetwork.it)



## **DOTT. MATTEO BUSICO**

Dottore commercialista, Revisore Legale

[mbusico@stsnetwork.it](mailto:mbusico@stsnetwork.it)



## **DOTT. SSA ALESSIA PAPINI**

Dottore commercialista e Revisore Legale

[apapini@stsnetwork.it](mailto:apapini@stsnetwork.it)



## **DOTT. FRANCESCO FACCHINI**

Dottore commercialista e Revisore Legale

[ffacchini@stsnetwork.it](mailto:ffacchini@stsnetwork.it)



## **DOTT. FEDERICO SALVADORI**

Dottore commercialista e Revisore Legale

[fsalvadori@stsnetwork.it](mailto:fsalvadori@stsnetwork.it)



## **DOTT. SSA ALLEGRA GAMBACCIANI**

Dottore commercialista e Revisore Legale

[agambacciani@stsnetwork.it](mailto:agambacciani@stsnetwork.it)

# CONTATTI

---

## PISA – SEDE

© Via Matteucci, 38

☎ +39 050 970628

[info@stsnetwork.it](mailto:info@stsnetwork.it)

## LUCCA

© Via Muston, 117

☎ +39 0583 050260

[info@stsnetwork.it](mailto:info@stsnetwork.it)

## PISTOIA

© Via E. Fermi, 93

☎ +39 0573 935531

[info@stsnetwork.it](mailto:info@stsnetwork.it)

## EMPOLI

© Via Giuliano Vanghetti, 4B

☎ +39 0571 526275

[info@stsnetwork.it](mailto:info@stsnetwork.it)

