

CIRCOLARE 11/2022 DEL 07 MARZO 2022

RIVALUTAZIONE QUOTE E TERRENI 2022

Rif. normativi e di prassi: D.L. 1 marzo 2022, n. 17

In sintesi

*Nuova riapertura per la rivalutazione di quote e terreni: è possibile accedere all'agevolazione in relazione alle partecipazioni e ai terreni posseduti al 1° gennaio 2022, pagando però un'imposta sostitutiva avente **aliquota più elevata, pari al 14%**. Il **15 giugno 2022** è il **termine** per versare l'imposta sostitutiva e per procedere alla redazione e all'asseverazione della perizia di stima.*

Con una disposizione del cd. decreto Energia, il legislatore riempie 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 quote e azioni): è possibile procedere alla rivalutazione di quote e terreni posseduti al 1° gennaio 2022, con un'imposta sostitutiva del 14%.

La riapertura 2022 della rivalutazione: caratteristiche

Intervenendo sull'art. 2, comma 2, D.L. n. 282/2002, viene nuovamente differito il termine per il versamento dell'imposta sostitutiva dovuta per la rivalutazione fiscale di terreni e partecipazioni posseduti alla data del 1° gennaio 2022, nonché per la redazione della relativa perizia giurata di stima, facendolo slittare al 15 giugno 2022, con l'innalzamento dell'aliquota dell'imposta sostitutiva da corrispondere in sede di rivalutazione dall'attuale 11% al 14%.

In particolare, viene previsto che l'imposta sostitutiva (14%) dovuta per le partecipazioni in società non quotate e per terreni posseduti alla suddetta data del 1° gennaio 2022, può essere versata:

1. in un'unica soluzione entro il 15 giugno 2022;
2. in forma rateale, in tre rate dello stesso ammontare entro:
 1. il 15 giugno 2022;
 2. il 15 giugno 2023;
 3. il 15 giugno 2024.

Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3%.

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 stessa.

L'opzione per la rideterminazione del costo o valore di acquisto 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.

Entro il 15 giugno 2022 si deve anche redigere e asseverare la perizia di stima.

Ambito soggettivo e oggettivo

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 per quel che attiene alle attività non inerenti all'attività d'impresa;
- soggetti non residenti, privi di stabile organizzazione in Italia,

se alla data del 1° gennaio 2022 posseggono:

- terreni edificabili o con destinazione agricola;
- partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati (la norma non distingue tra partecipazioni qualificate e non).

Deve trattarsi di beni detenuti al di fuori dell'esercizio di imprese, arti o professioni.

Effetti della rivalutazione

La rivalutazione assume rilevanza solo ai fini della determinazione delle plusvalenze di cui

all'art. 67, comma 1, lettere a), b) c) e *c-bis*), TUIR, ossia in termini concreti, si applica - in luogo del costo o valore di acquisto - il valore a tale data determinato sulla base di una perizia giurata di stima, a condizione che il predetto valore sia assoggettato ad una imposta sostitutiva delle imposte sui redditi.

Diversamente, l'assunzione del valore di perizia in luogo del costo o valore di acquisto non consente 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, come chiarito anche dall'Agenzia delle Entrate, con la circolare 15 febbraio 2013, n. 1/E (par. 4.1).

Adempimenti

Affinché la rivalutazione di quote e terreni si perfezioni, è necessario:

1. far redigere un'apposita perizia giurata da un professionista abilitato. Alla redazione delle perizie sono abilitati:
 1. per le partecipazioni, gli iscritti all'albo dei dottori commercialisti, dei ragionieri e periti commerciali, gli iscritti nell'elenco dei revisori legali dei conti;
 2. 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.
2. versare un'imposta sostitutiva, utilizzando il modello F24, indicando "2022" come anno di riferimento e i codici tributo 8055 per le partecipazioni e 8056 per i terreni;
3. indicare nella 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. Più precisamente, i dati relativi alla rivalutazione devono essere riportati nelle apposite sezioni del quadro RT (partecipazioni).

La rivalutazione, 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, si perfeziona con il versamento, entro il termine previsto dell'intero importo dell'imposta sostitutiva dovuta, sulla base del valore indicato nella perizia giurata, oppure - in caso di pagamento rateale - della prima rata.