

In scadenza il 15 novembre la rivalutazione partecipazioni e terreni posseduti al 01/01/2022

Con una disposizione inserita all'interno del decreto Energia, è stata nuovamente prorogata la rivalutazione di quote e terreni, dando la possibilità di fruirne anche per quelli posseduti al 1° gennaio 2022.

Si prevede l'applicazione di un'imposta sostitutiva del 14%.

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 novembre 2022.

La disposizione contenuta nel DL Energia prevede che

- anche per il 2022;
- persone fisiche, società semplici, enti non commerciali e soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia;
- avranno la possibilità di rivalutare il costo o valore di acquisto delle partecipazioni non quotate e dei terreni posseduti alla data del 1° gennaio 2022, al di fuori del regime d'impresa, affrancando in tutto o in parte le plusvalenze conseguite, ex art. 67 comma 1 lett. da a) a c-bis) del TUIR, allorché le partecipazioni o i terreni vengano ceduti a titolo oneroso.

Si tratta della facoltà di assumere, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore delle quote e delle azioni mediante l'assolvimento di un'imposta sostitutiva sul c.d. valore di perizia" previsto per partecipazioni non quotate o terreni (agricoli ed edificabili).

A tal fine, occorrerà che entro il 15 novembre 2022:

1. un professionista abilitato (ad esempio, dottore commercialista, geometra, ingegnere e così via) rediga e asseveri la perizia di stima della partecipazione o del terreno;
2. il contribuente interessato versi l'imposta sostitutiva per l'intero suo ammontare, ovvero (in caso di rateizzazione) limitatamente alla prima delle tre rate annuali di pari importo.

Dovrebbe trovare applicazione l'imposta sostitutiva con aliquota unica del 14% rispetto a quella dell'11% che era in vigore per la precedente riapertura dei termini dell'agevolazione.

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 novembre 2022;
2. in forma rateale, in tre rate dello stesso ammontare entro:
 1. il 15 novembre 2022;
 2. il 15 novembre 2023;
 3. il 15 novembre 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.