



LA RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DI TERRENI E PARTECIPAZIONI ALL'1.1.2022

Con il c.d. “Decreto Energia”, pubblicato in Gazzetta Ufficiale lo scorso 1° marzo, è stata prorogata anche per il 2022 la possibilità di rideterminare il valore di terreni e partecipazioni possedute da persone fisiche, società semplici, associazioni professionali ed enti non commerciali.

Secondo quanto sancito dall'art. 29 del D.L. 17/2022, è possibile rivalutare il costo o valore di acquisto delle partecipazioni non quotate e dei terreni posseduti alla data del 1.1.2022 al di fuori del regime d'impresa, **affrancando in tutto o in parte le plusvalenze** che rientrano tra i redditi diversi ex art. 67 comma 1 lett. a), c-bis) del TUIR.

Diversamente da quanto previsto nelle precedenti proroghe, la norma attuale prevede che:

- la **redazione e l'asseverazione** della perizia di stima, redatta a cura di un professionista abilitato, avvenga **entro il 15.6.2022**;
- il **versamento dell'imposta sostitutiva** per l'intero importo ovvero in misura rateale sia eseguito dal contribuente **entro il 15.6.2022**.

La norma in oggetto, inoltre, rimodula l'imposta sostitutiva incrementandola nella misura del 14% rispetto a quella dell'11%, aliquota in vigore nelle precedenti proroghe dell'agevolazione.

Rimane invece invariata la possibilità per il contribuente di versare l'imposta sostitutiva in un'unica soluzione, oppure in tre rate (la prima il 15.6.2022, la seconda il 15.6.2023 e la terza il

15.6.2024) con l'applicazione di una maggiorazione degli interessi del 3% annuo dalla prima rata.

La rideterminazione del costo o valore di acquisto delle partecipazioni non quotate e dei terreni deve essere valutata attentamente da ogni contribuente al fine di godere di un possibile risparmio d'imposta all'atto di una futura cessione.

Per quanto attiene le partecipazioni non quotate, il contribuente deve considerare che:

- l'imposta sostitutiva del 14% dovuta all'affrancamento viene applicata al valore di stima rilevato in perizia;
- l'imposta sostitutiva sulla plusvalenza finanziaria, derivante dalla cessione della quota, sconta un'aliquota del 26%.

Di conseguenza, **affinché il regime agevolato risulti conveniente**, è necessario che **l'imposta sostitutiva del 14% applicata sul valore periziato sia inferiore al 26% della plusvalenza realizzata in assenza di affrancamento**.

Qualora il contribuente abbia già beneficiato dell'agevolazione e intenda nuovamente avvalersi di un'ulteriore rivalutazione delle partecipazioni o dei terreni posseduti:

- non è tenuto al versamento delle rate derivanti dalla precedente rivalutazione;
- potrà scomputare l'imposta sostitutiva già versata dall'imposta dovuta per la nuova rivalutazione.

