



PROROGA DELLA RIVALUTAZIONE DEL VALORE DI TERRENI E PARTECIPAZIONI

Con la conversione del D.L. 17/2022, c.d. “Decreto Energia”, è stato prorogato dal 15.6.2022 al 15.11.2022 il termine per optare per la rideterminazione dei terreni e partecipazioni possedute al 1.1.2022 da persone fisiche, società semplici, associazioni professionali ed enti non commerciali.

Come già illustrato nella Newsletter 4/2022, l’art. 29 del D.L. 17/2022 ripropone la possibilità di 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.

In fase di conversione del Decreto, il Legislatore ha concesso più tempo per porre in essere gli adempimenti necessari. In particolare:

- la **redazione e l’asseverazione** della perizia di stima, deve essere redatta a cura di un professionista abilitato, **entro il 15.11.2022**;
- il **versamento dell’imposta sostitutiva** per l’intero importo ovvero in misura rateale deve essere eseguito dal contribuente **entro il 15.11.2022**.

La conversione del Decreto non modifica l’aliquota dell’imposta sostitutiva già prevista che **rimane invariata nella misura del 14%**.

Conseguentemente al differimento del termine, **il contribuente potrà versare l’imposta sostitutiva in un’unica soluzione, oppure in tre rate** (la prima il 15.11.2022, la seconda il

15.11.2023 e la terza il 15.11.2024) con l’applicazione di una **maggiorazione degli interessi del 3% annuo dalla prima rata**.

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.

La rideterminazione del costo o valore di acquisto delle partecipazioni non quotate e dei terreni deve essere valutata attentamente da ogni contribuente in quanto, **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**.

In materia di rideterminazione del costo fiscale di partecipazioni non quotate, è utile ricordare che **l’assunzione del valore di perizia** in luogo del costo o valore di acquisto **non consente il realizzo di minusvalenze** riportabili in periodi successivi o utilizzabili in compensazione, come chiarito dalla circolare dell’Agenzia delle Entrate n. 1 del 15.2.2013.

