

## AGEVOLAZIONI

---

### ***Al 14% l'imposta per la rideterminazione del valore di partecipazioni e terreni***

di Luca Caramaschi



Con l'[articolo 29 D.L. 17/2022](#) (c.d. **Decreto Energia**) viene riproposta, con due rilevanti modifiche, la possibilità di rideterminare il costo di acquisto di **partecipazioni in società non quotate e terreni agricoli ed edificabili** da parte di:

- **persone fisiche** per operazioni estranee all'attività di impresa;
- **società semplici**;
- società ed enti a esse equiparate di cui all'[articolo 5 Tuir](#);
- **enti non commerciali** (per i beni che non rientrano nell'esercizio di impresa commerciale);
- **soggetti non residenti** senza stabile organizzazione in Italia.

In particolare:

- **l'imposta sostitutiva**, fissata nelle ultime edizioni all'11%, viene ora **incrementata e portata al 14%**;
- la data entro la quale procedere al **versamento dell'imposta sostitutiva** nonché al **giuramento della perizia di stima** viene fissata al **15 giugno 2022** (in luogo della "tradizionale" scadenza del 30 giugno).

Restano peraltro ferme le altre caratteristiche di una disciplina che consente la **rideterminazione del costo/valore di acquisto** delle quote/azioni e dei terreni al fine di ridurre la tassazione sulle eventuali plusvalenze emergenti in sede di realizzo.

Vediamo quindi di riepilogare le regole operative per realizzare la "**rivalutazione**".

Il Decreto Energia (D.L. 17/2022) stabilisce la possibilità di rideterminare i valori stabilendo

**un'unica aliquota dell'14%**, applicabile tanto in relazione **alle partecipazioni (non importa se qualificate o non) quanto ai terreni agricoli ed edificabili**, da applicare all'intero valore del bene.

La rivalutazione può essere eseguita solo se i terreni e le partecipazioni sono **detenuti alla data del 1° gennaio 2022**, e consegue effetti se si redige un'apposita **perizia di stima entro il 15 giugno 2022**, che è anche la data per versare l'imposta sostitutiva dovuta, ovvero la prima rata.

### **Condizioni per la validità della rivalutazione**

*Nel caso di versamento dell'intero importo o della prima rata oltre il predetto termine del 15 giugno 2022, la rivalutazione **non può considerarsi perfezionata** e il contribuente non può utilizzare il valore rideterminato al fine di determinare l'eventuale plusvalenza, fermo restando la possibilità di poter chiedere a rimborso quanto versato.*

La rivalutazione delle partecipazioni deve avvenire mediante la **redazione di una perizia riferita all'intero patrimonio sociale**, indipendentemente dal fatto che oggetto della rivalutazione sia solo una quota delle partecipazioni detenute nella società.

In questo caso, il **costo della perizia** può essere alternativamente:

- sostenuto da parte dei soci interessati alla rivalutazione della propria quota di partecipazione (diventa un **costo incrementativo** del costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione);
- sostenuto da parte della società (diventa un **costo della società deducibile in quote costanti nell'esercizio e nei 4 successivi**).

La perizia di stima deve essere redatta da un **dottore commercialista**, esperto contabile, revisore legale dei conti o perito iscritto alla CCIAA e deve successivamente **essere asseverata** presso un Tribunale, un giudice di pace o un notaio.

Per quanto riguarda i **terreni**, le plusvalenze realizzate in occasione di cessioni a titolo oneroso di **terreni edificabili sono sempre tassate**, mentre le plusvalenze realizzate in occasione di cessioni a titolo oneroso di **terreni agricoli** sono tassate solo nel caso in cui si tratti di **"rivendite" infra quinquennali**. Nel caso di rivalutazione di terreni la perizia di stima deve essere redatta da un **ingegnere**, architetto, geometra, dottore agronomo, agrotecnico, perito agrario, perito industriale edile o perito regolarmente iscritto alla CCIAA e asseverata presso un tribunale, un giudice di pace o un notaio.

L'imposta sostitutiva va applicata sul **valore complessivo del bene** come definito dalla perizia, indipendentemente dal costo/valore di acquisto del terreno, con un'aliquota del 14% (**inclusi i**

**terreni lottizzati** o quelli sui quali sono state costruite opere per renderli edificabili).

Come chiarito dall'Agenzia delle entrate nella [risposta a interpello n. 153/2018](#), la sussistenza della perizia giurata di stima costituisce **requisito essenziale**, la cui mancanza non consente il perfezionamento della procedura.

Inoltre, con la [circolare 1/E/2021](#) l'Agenzia, recependo l'indirizzo espresso dalle Sezioni Unite della Corte di cassazione con le [sentenze nn. 2321](#) e [2322 del 31.01.2020](#), ha chiarito che, nella rivalutazione dei terreni, l'**indicazione nell'atto di cessione di un corrispettivo inferiore al valore rideterminato con la perizia giurata** non determina la decadenza dal beneficio.

Va, infine, ricordato che il contribuente, qualora lo ritenga opportuno, può rideterminare il valore delle partecipazioni e dei terreni nell'ipotesi in cui abbia **già in precedenza usufruito di analoghe disposizioni di "rivalutazione"**, anche nel caso in cui l'ultima perizia giurata di stima riporti un valore inferiore a quello risultante dalla perizia precedente.

Nel caso in cui sia stata effettuata una **nuova perizia** dei beni detenuti alla data del 1° gennaio 2022, è possibile **scomputare** dall'imposta sostitutiva dovuta l'imposta sostitutiva eventualmente **già versata in occasione di precedenti procedure** di rideterminazione effettuate con riferimento ai medesimi beni.

**In alternativa** allo scomputo dell'imposta già versata, il contribuente può presentare **istanza di rimborso** dell'imposta sostitutiva pagata in passato.

Il **termine di decadenza** per la richiesta del suddetto rimborso decorre dalla data in cui si verifica la duplicazione del versamento e cioè dalla data di pagamento dell'intera imposta sostitutiva dovuta per effetto dell'ultima rideterminazione effettuata ovvero dalla data di versamento della prima rata.

L'importo del rimborso **non può comunque essere superiore** all'importo dovuto in base all'ultima rideterminazione del valore effettuata.