



Milano, 4 marzo 2022

CIRCOLARE N° 10/2022

Oggetto: Rivalutazione di quote e terreni con imposta sostitutiva del 14%. Decreto legge 1° marzo 2022 n. 17 (c.d. decreto “Energia”)

Premessa

L’art. 29 del DL 17/2022 (c.d. DL “Energia”), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 1° marzo scorso conferma, anche per il 2022, la riapertura dei termini per la rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni e delle partecipazioni ex artt. 5 e 7 della L. 448/2001.

1. Ambito soggettivo, oggettivo e aliquota della rivalutazione

La norma in commento consente di rideterminare il costo fiscale dei terreni e delle partecipazioni detenuti al di fuori dell’esercizio di imprese, arti o professioni.

Il meccanismo della rivalutazione del valore dei terreni e delle quote consente di assumere, in luogo del costo o valore iniziale del bene oggetto della rivalutazione, quello indicato nella perizia di stima per far emergere, in caso di cessione, una plusvalenza minore o azzerarla.

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).

A differenza delle recenti proroghe del regime di rivalutazione, la norma attuale prevede che **entro il 15 giugno 2022** (in precedenza il riferimento consolidato era al 30 giugno dell’anno di riferimento):

- un professionista abilitato (ad esempio, dottore commercialista, geometra, ingegnere e così via) rediga e asseveri la perizia di stima della partecipazione o del terreno;
- 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.

La proroga in argomento prevede poi l'incremento dell'imposta sostitutiva che è prevista ora con un'**aliquota unica del 14%** rispetto a quella dell'11% che era stata in vigore per le ultime proroghe dell'agevolazione.

* * *

Lo studio resta, come di consueto, a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.
<http://www.besassociati.it/circolari/>