

4 Marzo 2022

Il Decreto Energia riapre i termini per la rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni

L'art. 29 del D.L. 1° marzo 2022, n. 17 (Misure urgenti per il contenimento dei costi dell'energia elettrica e del gas naturale, per lo sviluppo delle energie rinnovabili e per il rilancio delle politiche industriali), noto come "Decreto Energia", prevede la riapertura dei termini per la rideterminazione del valore fiscale dei terreni e delle partecipazioni in società non quotate a fronte del pagamento di un'imposta sostitutiva^[1].

Possono accedere alla rivalutazione i soggetti che non detengono i beni rivalutabili nell'ambito di un'attività di impresa, tra cui:

- persone fisiche;
- società semplici, società e associazioni ad esse equiparate ai sensi dell'art. 5 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 ("TUIR");
- enti non commerciali per quel che attiene alle attività non inerenti all'attività d'impresa;
- soggetti non residenti.

La rivalutazione consente di ridurre o azzerare le eventuali plusvalenze generate in sede di cessione dei beni rivalutati, poiché permette di calcolare l'eventuale plusvalenza tassabile ai sensi dell'art. 67 del TUIR sul valore rideterminato sulla base di un'apposita perizia giurata di stima, in luogo del costo fiscalmente rilevante.

I beni rivalutabili, che devono risultare posseduti alla data del 1° gennaio 2022, sono:

- terreni agricoli o edificabili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale di godimento;
- partecipazioni rappresentate da titoli azionari, purché non quotati in mercati regolamentati (azioni); (ii) quote di partecipazione al capitale o al patrimonio di società non rappresentate da titoli (quote di S.r.l. o di società di persone); (iii) i diritti o i titoli, non quotati nei mercati regolamentati, attraverso i quali possono essere acquisite le predette partecipazioni (option, warrant, obbligazioni convertibili in azioni).

La rivalutazione è riconosciuta a fronte del pagamento di un'imposta sostitutiva la cui aliquota è fissata nella misura del 14%. Il versamento può avvenire:

- in un'unica soluzione entro il 15 giugno 2022; oppure
- in forma rateale, fino ad un massimo di tre rate dello stesso ammontare entro:
 1. il 15 giugno 2022;

^[1] La possibilità di rivalutazione è stata introdotta originariamente dagli articoli 5 e 7 della Legge 28 dicembre 2001, n. 448. Scaduto il termine per beneficiare di tale opportunità, il legislatore è intervenuto a più riprese riaprendo il relativo termine.

2. il 15 giugno 2023;
3. il 15 giugno 2024.

In caso di rateizzazione, dovranno essere corrisposti interessi annui nella misura del 3%.

Ai fini del perfezionamento della rivalutazione è necessario:

- ottenere una perizia giurata da un professionista abilitato con riferimento al valore dei beni alla data del 1° gennaio 2022 entro il 15 giugno 2022;
- versare l'imposta sostitutiva del 14%, utilizzando il modello F24, indicando "2022" come anno di riferimento e i codici tributo 8055 per le partecipazioni e 8056 per i terreni;
- indicare nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui la rivalutazione è stata eseguita (2022) i dati relativi alla rideterminazione del valore delle partecipazioni e dei terreni.

Si sottolinea che le disposizioni sulla rivalutazione, come modificate dall'articolo 7, comma 2 del Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70, permettono al contribuente che aveva già effettuato una precedente rivalutazione di detrarre dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione l'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata, ovvero chiederne il rimborso.

In caso di successiva cessione delle partecipazioni, se il valore di perizia dovesse essere superiore al prezzo di cessione, la minusvalenza non può assumere rilevanza fiscale per il contribuente (cfr. Circolare Agenzia delle Entrate n. 1/E del 15 febbraio 2013, par. 4.1).

Il presente documento viene consegnato esclusivamente per fini divulgativi.
Esso non costituisce riferimento alcuno per contratti e/o impegni di qualsiasi natura.
Per ogni ulteriore chiarimento o approfondimento Vi preghiamo di contattare:

Fabio Chiarenza
Partner

Responsabile dipartimento Diritto tributario
Roma
+39 06 478751
fchiarenza@gop.it

Alessandro Zalonis
Partner

Diritto tributario
Roma
+39 06 478751
azalonis@gop.it

Vittorio Zucchelli
Partner

Diritto tributario
Milano
+39 02 763741
vzucchelli@gop.it

Luciano Bonito Oliva
Partner

Diritto tributario
Roma
+39 06 478751
lbonitooliva@gop.it

Francesca Maria Sciubba
Senior Associate

Diritto tributario
Roma
+39 06 478751
fmsciubba@gop.it



INFORMATIVA EX ART. 13 del Reg. UE 2016/679 - Codice in materia di protezione dei dati personali

I dati personali oggetto di trattamento da parte dallo studio legale Gianni & Origoni (lo "Studio") sono quelli liberamente forniti nel corso di rapporti professionali o di incontri, eventi, workshop e simili, e vengono trattati anche per finalità informative e divulgative. La presente newsletter è inviata esclusivamente a soggetti che hanno manifestato il loro interesse a ricevere informazioni sulle attività dello Studio. Se Le fosse stata inviata per errore, ovvero avesse mutato opinione, può opporsi all'invio di ulteriori comunicazioni inviando una e-mail all'indirizzo: relazioniesterne@gop.it. Titolare del trattamento è lo studio Gianni & Origoni, con sede amministrativa in Roma, Via delle Quattro Fontane 20.