

# La rivalutazione delle partecipazioni e dei terreni posseduti alla data del 1° gennaio 2022

La L. 34/2022, di conversione del D.L. 17/2022 ([articolo 29](#)), c.d. “Decreto Energia”, ha riproposto la rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni possedute da **persone fisiche**, società semplici, associazioni professionali ed enti non commerciali, **non in regime di impresa**.

È quindi possibile **rideterminare alla data del 1° gennaio 2022 il costo di acquisto di:**

- **terreni edificabili o agricoli,**
- **partecipazioni non quotate in mercati regolamentati, qualificate e non,**

**posseduti a titolo di proprietà o usufrutto, e, per i terreni, anche con l’eventuale diritto di superficie ed enfiteusi.**

Il **perfezionamento** dell’operazione, per poter quindi dare rilevanza al valore così rideterminato ai fini del calcolo della plusvalenza *ex* [articolo 67, comma 1, lett. a\) e b\)](#) per quanto riguarda i terreni, e **lett. c) e c-bis)** per le partecipazioni, del Tuir, è condizionato ad una serie di **adempimenti** posti a carico del contribuente:

- **redazione e asseverazione di una perizia di stima**, che deve poi essere conservata ed esibita in caso di controllo da parte dell’Amministrazione finanziaria;
- **versamento dell’imposta sostitutiva del 14%;**

entrambi da eseguirsi entro il **15 novembre 2022**.

Per quanto riguarda la **perizia di stima**, va redatta da un professionista abilitato (dottore commercialista, esperto contabile, revisore legale, perito iscritto alla CCIAA nel caso abbia oggetto partecipazioni; ingegnere, architetto, geometra, dottore agronomo, agrotecnico, perito agrario, perito industriale edile, perito iscritto alla CCIAA se l’oggetto sono terreni) e poi asseverata presso la cancelleria del tribunale, gli uffici dei giudici di pace o presso i notai.

Deve avere ad oggetto **l’intero patrimonio sociale al 1° gennaio 2022** a cui si riferisce la partecipazione, il cui valore viene pertanto determinato in base alla frazione di patrimonio netto posseduta, **e il relativo costo va ad incrementare, sia in caso di partecipazioni che di terreni, il costo rivalutato.**

Nel caso di partecipazioni, **se l’incarico della perizia viene conferito da parte della società**, il relativo costo, anziché incrementare il valore rivalutato dei soci, è **deducibile in quote costanti nell’esercizio di sostenimento e nei 4 successivi.**

L’imposta sostitutiva, pari al **14% dell’intero valore risultante dalla perizia**, deve essere versata:

- **in un’unica soluzione entro il 15 novembre 2022;**
- **in tre rate annuali di pari importo**, sempre a decorrere dal 15 novembre 2022, con applicazione alle rate successive alla prima degli **interessi nella misura del 3%** da versare contestualmente a ciascuna rata. Quindi la prima rata entro il 15.11.2022, la seconda entro il 15.11.2023 e la terza entro il 15.11.2024.

Il versamento va eseguito con il modello F24, utilizzando il codice tributo:

- **8055** – Imposta sostitutiva delle imposte sui redditi per la rideterminazione dei valori di acquisto di **partecipazioni** non negoziate nei mercati regolamentati;
- **8056** – Imposta sostitutiva delle imposte sui redditi per la rideterminazione dei valori di acquisto dei **terreni edificabili e con destinazione agricola**;

e indicando come anno di riferimento “2022”.

Va evidenziato che l’opzione per la rideterminazione dei valori e la conseguente obbligazione tributaria si considerano **perfionate con il versamento dell’intero importo dell’imposta sostitutiva** ovvero, in caso di pagamento rateale, con il **versamento della prima rata**, e **il contribuente può avvalersi immediatamente del nuovo valore di acquisto** ai fini della determinazione delle plusvalenze di cui all’[articolo 67 Tuir](#).

L’eventuale versamento dell’intera imposta sostitutiva (ovvero della prima rata) **oltre** il termine previsto dalla norma **non consente quindi l’utilizzo del valore rideterminato** ai fini del calcolo della plusvalenza realizzata. In tale ipotesi tuttavia il contribuente può richiedere il **rimborso** dell’imposta sostitutiva versata.

Nel caso invece di un contribuente che **abbia effettuato il versamento dell’imposta** dovuta ovvero di una o più rate della stessa, e in sede di determinazione delle plusvalenze realizzate per effetto della cessione delle partecipazioni o dei terreni **non tenga conto del valore rideterminato**, egli **non ha diritto al rimborso dell’imposta pagata** ed è oltretutto tenuto, nell’ipotesi di pagamento rateale, ad effettuare i versamenti successivi.

*Le norme in esame prevedono, infatti, la facoltà di avvalersi di un’agevolazione e **il contribuente non può modificare successivamente la scelta liberamente effettuata** in mancanza di una apposita disposizione in tal senso ([circolare 47/E/2011](#)).*

Se inoltre il contribuente ha effettuato il versamento della prima rata nei termini di legge ed ha invece omissso di effettuare i successivi versamenti, questi ultimi sono **iscritti a ruolo ai sensi degli [articoli 10](#) e seguenti del D.P.R. 602/1973**.

Infine, nel caso si sia proceduto a rivalutare partecipazioni o terreni, già in precedenza oggetto di rivalutazione, è possibile **scomputare dall’imposta sostitutiva dovuta quella eventualmente già versata** in occasione della precedente procedura di rideterminazione effettuata o chiederne il rimborso *ex* [articolo 38 D.P.R. 602/1973](#).

Il termine di **decadenza** per la richiesta del suddetto rimborso (48 mesi) decorre dalla data in cui si verifica la **uplicazione 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.

**Villani Rag. Savino**