



Circolare Studio Prot. N° 07/22 del 30/03/2022

Monza, 30/03/2022

A Tutti i Clienti
Loro Sedi

Oggetto: Riapertura dei termini di rivalutazione di quote di partecipazione e terreni

Riferimenti: Art. 29 D.L. 01.03.2022 n. 17 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 50 del 01.03.2022

L'art. 29 del Decreto-Legge 01.03.2022 numero 17 ha disposto la riapertura dei termini per la rideterminazione del costo o del valore d'acquisto delle partecipazioni in società non quotate e dei terreni posseduti al 1° gennaio 2022. Tuttavia, viene disposto **l'innalzamento dell'aliquota dell'imposta sostitutiva** da corrispondere in sede di rivalutazione **dall'attuale 11% al 14%**.

Di fatto, la norma consente a persone fisiche, società semplici (anche società ed associazioni ad esse equiparate ai sensi dell'art. 5 del TUIR), enti non commerciali e soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia di rivalutare il costo o valore d'acquisto dei terreni e delle partecipazioni non quotate possedute al di fuori del regime d'impresa. In particolare, possono essere oggetto della rivalutazione:

- terreni edificabili o con destinazione agricola;
- partecipazioni rappresentate da titoli;
- quote di partecipazione al capitale o al patrimonio di società non rappresentate da titoli (quote di S.r.l. o di società di persone);
- diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni (come, ad esempio, diritti di opzione od obbligazioni convertibili in azioni).

Per avvalersi della rivalutazione in esame, la partecipazione non quotata o il terreno, devono essere detenuti al 01.01.2022. Affinché si perfezioni la rivalutazione, occorrerà che:

- entro il 15 giugno 2022 un professionista abilitato rediga e asseveri la perizia di stima della partecipazione o dei terreni;



- il soggetto detentore della partecipazione o terreno oggetto della rivalutazione versi entro il 15 giugno 2022 l'imposta sostitutiva (del 14%) per l'intero suo ammontare o per l'ammontare dovuto per la prima rata. È infatti possibile rateizzare il versamento dell'imposta sostitutiva in tre uguali rate annuali (sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3%) di pari importo con scadenza:
 - 1) prima rata scadente il 15 giugno 2022;
 - 2) seconda rata scadente il 15 giugno 2023;
 - 3) terza rata scadente il 15 giugno 2024;
- vengano indicati nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui la rivalutazione è stata eseguita i dati relativi alla rideterminazione del valore delle partecipazioni e dei terreni. Più precisamente, i dati relativi alla rivalutazione devono essere riportati nelle apposite sezioni del **quadro RT**.

Si ricorda che l'aliquota del 14% si applica sull'intero valore di perizia e non solo sul differenziale tra il valore della perizia e il costo fiscalmente riconosciuto del bene oggetto della rivalutazione. Inoltre, nel caso in cui i contribuenti abbiano già effettuato una precedente rivalutazione del valore dei medesimi beni, è ammessa la detrazione dell'imposta sostitutiva già versata in precedenza, da quella dovuta per la nuova rivalutazione.

➤ **Effetti della rivalutazione**

La rivalutazione assume rilevanza solo ai fini della determinazione delle plusvalenze di cui all'art. 67, comma 1, lettere a), b), c) e c-bis) del TUIR, ossia si applica, all'atto della cessione, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore a tale data determinato sulla base di una perizia giurata di stima, a condizione che il predetto valore sia assoggettato ad un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi. Al contrario, l'assunzione del valore di perizia in luogo del costo o valore di acquisto non consente il realizzo di minusvalenze utilizzabili in compensazione o riportabili nei periodi d'imposta successivi, ai sensi dell'art. 68 del TUIR (come chiarito anche dall'Agenzia delle Entrate con la circolare 15.02.2013, n. 1/E).

Lo Studio rimane a completa disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento in merito.

Cordiali Saluti.

De Alexandris Associati