Rivalutazione terreni e partecipazioni all'1 gennaio 2022

di Devis Nucibella

Pubblicato il 29 Marzo 2022

Il **Decreto Energia** prevede una **nuova possibilità di rivalutazione di terreni edificabili** e con **destinazione agricola** e partecipazioni societarie non quotate nei mercati regolamentati. Approfondiamo l'argomento con alcuni esempi pratici, per una migliore comprensione della questione...

La rivalutazione di terreni e partecipazioni

L'art. 29 del D.L. n. 17/2022 ripropone le agevolazioni fiscali introdotte e disciplinate dagli artt. 5 e 7 della L. n. 448/2001 riguardanti la rideterminazione:

- del valore di acquisto delle **partecipazioni**, detenute da **persone fisiche** non esercenti attività di impresa, **non negoziate** in mercati regolamentati;
- dei **terreni edificabili** e con destinazione **agricola** detenuti dalle **persone fisiche.**

I nuovi termini riguardano:

- i **beni** che devono essere posseduti alla data del **1° gennaio 2022**;
- il **versamento** dell'imposta sostitutiva che deve essere effettuato entro il **15 giugno 2022**;
- le **perizie**, che dovranno essere giurate entro il **15 giugno 2022** (la perizia di stima deve essere redatta e asseverata dai professionisti individuati negli articoli 5 e 7 della legge 448/2001);

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

- la data di riferimento dei **valori** che è quella del 1° gennaio 2022.

La ratio della rivalutazione risiede fondamentalmente nel rendere appetibile la vendita dei beni rivalutati riducendo il valore della plusvalenza derivante dalla differenza tra il prezzo di vendita ed il costo di acquisto, ai sensi della disciplina relativa alla plusvalenza sui redditi diversi, contenuta nell'attuale art. 67 del D.P.R. n. 917/1986.

L'affrancamento, quindi, è da considerarsi, in generale, conveniente per il contribuente, in quanto lo stesso potrà versare **un'imposta sostitutiva sul valore derivante dalla perizia, in luogo delle più gravose imposte sui redditi dovute sulla plusvalenza derivante dalla cessione** in questione.

Il valore su cui si paga l'imposta sostitutiva, infatti, sarà assunto come valore iniziale del terreno/partecipazione al momento della rivendita.

Per questo motivo, con il trascorrere del tempo, i contribuenti che già in passato si sono avvalsi della rivalutazione dei terreni o partecipazioni, hanno comunque sempre avuto convenienza a rivalutare nuovamente detti beni usufruendo delle proroghe che si sono susseguite nel corso del tempo.

I beni interessati

L'agevolazione consente la possibilità di rivalutare i beni di seguito indicati:

- **Partecipazioni** (art. 5 L. n. 448/01) **non quotate** in mercati regolamentati, quando la loro cessione dà luogo a plusvalenze o minusvalenze (art. 67 co. 1, lett. c) e c-bis) del Tuir);

- **Terreni** (art. 7 L. n. 448/01) quando la loro cessione dà luogo a plusvalenze o minusvalenze.

Tipologie di terreni oggetto di rivalutazione

Le disposizioni sono applicabili ai terreni edificabili e a quelli a destinazione agricola posseduti alla data del 1° gennaio 2022 e non nell'ambito di imprese commerciali.

La circolare n. 15/E del 1° febbraio 2002 ha precisato che possono essere rivalutati:

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

- terreni **lottizzati** o sui quali sono state costruite opere per renderli **edificabili**: ai fini della disciplina delle plusvalenze (capital gain) si considerano lottizzati i terreni sui quali è eseguita qualsiasi operazione obiettivamente considerata di lottizzazione o di esecuzione di opere per la edificabilità dei terreni, anche se realizzata al di fuori di strumenti urbanistici;

- aree **suscettibili di qualsiasi utilizzazione edificatoria** (residenziale, commerciale, industriale o artigianale): sono plusvalenti le cessioni di terreni suscettibili di utilizzabilità ai fini edificatori in base agli strumenti vigenti;

- aree classificate come **agricole**: sono soggette a tassazione le plusvalenze di terreni ceduti entro 5 anni dall'acquisto, esclusi quelli acquisiti mediante successione ereditaria o donazione.

La rivalutazione di tali terreni, non deve necessariamente coinvolgere tutti i terreni di un soggetto, ma può avere ad oggetto solo quelli per i quali è riscontrabile una effettiva convenienza in quanto, ad esempio, si intende procedere alla relativa cessione nel breve periodo.

Tipologie di partecipazioni oggetto di rivalutazione

Le partecipazioni da rivalutare sono

- **Partecipazione non qualificata (art. 67, comma 1, lett. c-bis, TUIR)**

Se rappresenta una percentuale pari o inferiore al 20% (2% per società quotate) dei diritti di voto ese

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D