

Analisi e commenti

Il fisco nel “decreto Energia” - 4: più tempo per decidere se rivalutare

5 Maggio 2022

Fino a metà novembre si potrà scegliere di rideterminare il costo dei terreni e delle partecipazioni non quotate posseduti da soggetti non imprenditori alla data del 1° gennaio 2022



Rispetto alla data del 15 giugno prevista dal testo originario del provvedimento, slitta di cinque mesi il termine entro cui porre in essere gli adempimenti necessari per approfittare dell'ennesima *chance* di rivalutazione fiscale di terreni e partecipazioni, ossia la redazione della perizia giurata di stima e il versamento della corrispondente imposta sostitutiva.

Più salato, questa volta, il prezzo dell'affrancamento: l'aliquota di tassazione è fissata al 14% ([articolo 29](#), DI 17/2022).

Perizia e versamento entro il 15 novembre

La legge di conversione del “decreto Energia” ha dunque spostato dal 15 giugno 2022 (come inizialmente stabilito) al 15 novembre 2022 la data ultima per avvalersi della rideterminazione del costo fiscale dei terreni, sia edificabili sia con destinazione agricola, e delle partecipazioni (titoli, quote e diritti) non negoziate in mercati regolamentati posseduti alla data del 1° gennaio 2022. Più precisamente, entro quel giorno occorrerà mettere in atto due adempimenti: far predisporre una perizia giurata di stima da un professionista abilitato che determini il nuovo valore del bene e versare l'imposta sostitutiva calcolata su quel valore, per l'intero suo ammontare ovvero, se si

sceglie di fruire del pagamento frazionato, soltanto la prima delle tre rate annuali di pari importo.

Scopo della rivalutazione

Il valore rideterminato dei terreni costituisce valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale; ugualmente, il nuovo valore delle partecipazioni rappresenta, in luogo del costo o del valore di acquisto, il riferimento di partenza per calcolare eventuali plusvalenze emergenti in sede di cessione del bene. In pratica, il perfezionamento dell'operazione (che si consegue con la redazione della perizia e il tempestivo versamento dell'intera imposta sostitutiva dovuta ovvero, in caso di pagamento rateale, della sola prima quota) comporta che, per determinare i "redditi diversi" (**articolo 67**, comma 1, lettere a), b), c) e *c-bis*), del Tuir) ossia la plusvalenza imponibile, generalmente tassata al 26%, è possibile contrapporre alla somma incassata non già il vecchio costo d'acquisto ma il valore rivalutato, che è stato assoggettato a una imposizione sostitutiva più mite, maggiorato della spesa sostenuta per la redazione della perizia.

Ambiti soggettivo e oggettivo

La disciplina della rideterminazione del costo fiscale di terreni e partecipazioni, introdotta per la prima volta nell'ordinamento tributario dalla legge finanziaria 2002 (articoli **5** e **7**, legge 448/2001) e reiterata quasi ininterrottamente per vent'anni, si rivolge alle persone fisiche, alle società semplici, agli enti non commerciali e ai soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia. Oggetto della finestra attuale sono i "soliti" beni, posseduti - al di fuori dell'esercizio di imprese, arti o professioni - alla data del 1° gennaio 2022.

Perizia: chi redige e chi assevera

La perizia di stima deve essere redatta, entro il prossimo 15 novembre, da:

- iscritti all'albo dei dottori commercialisti, dei ragionieri e periti commerciali, e iscritti nell'elenco dei revisori legali dei conti (per le partecipazioni)
- iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili (per i terreni)
- periti regolarmente iscritti alle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura (per entrambe le categorie di beni).

Per l'asseverazione, invece, sono competenti le cancellerie dei tribunali, gli uffici dei giudici di pace e i notai.

Sostitutiva più cara

Entro il 15 novembre 2022, come accennato, andrà anche versata l'imposta sostitutiva per l'affrancamento. Al valore risultante dalla perizia di stima, sia per i terreni che per le partecipazioni, bisognerà applicare l'aliquota del **14%**, tre punti in più rispetto all'11% vigente in occasione della precedente finestra aperta per i beni posseduti alla data del 1° gennaio 2021 (vedi "***Dal Sostegni-bis convertito - 10: rivalutazioni, rinvio a novembre***").

Si può scegliere di pagare tutto in un'unica soluzione oppure di spalmare il dovuto in tre rate annuali di pari importo, la prima delle quali andrà comunque assolta entro il prossimo 15 novembre. Se si opta per la rateizzazione, sulle due quote restanti, in scadenza rispettivamente il 15 novembre 2023 e il 15 novembre 2024, occorrerà calcolare gli interessi nella misura del 3% annuo, decorrenti dal 16 novembre 2022, da versare contestualmente all'imposta principale.

Nel modello F24 bisognerà indicare, come "anno di riferimento", il 2022 e riportare, a seconda dei casi, i codici tributo "**8055**" (partecipazioni) e "**8056**" (terreni).

In caso di rivalutazione-bis

Qualora si proceda alla rivalutazione di beni per i quali in passato si è già fruito della stessa disciplina agevolativa:

- le eventuali rate della precedente rivalutazione ancora pendenti non devono essere versate
- l'imposta sostitutiva versata per la precedente rivalutazione può essere scomputata da quella dovuta per la nuova rivalutazione ovvero, in alternativa, può essere chiesta a rimborso. A tal fine, è utile ricordare che il termine di decadenza per l'istanza decorre dal momento in cui si verifica la duplicazione del versamento, cioè dalla data di pagamento dell'intera imposta (o, in caso di frazionamento, della prima rata) per l'ultima rivalutazione (il rimborso, comunque, non può eccedere l'importo dovuto in base all'ultima rivalutazione).

continua

La ***prima puntata*** è stata pubblicata lunedì 2 maggio

La ***seconda puntata*** è stata pubblicata martedì 3 maggio

La ***terza puntata*** è stata pubblicata mercoledì 4 maggio

di

Nicola Buongrigo

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/fisco-nel-decreto-energia-4-piu-tempo-decidere-se-rivalutare>