
SPECIALE DECRETO LEGGE “ENERGIA”

CIRCOLARE INFORMATIVA N. 1 DEL 9 Marzo 2022

RIAPERTI I TERMINI PER LA RIVALUTAZIONE DEI TERRENI E DELLE PARTECIPAZIONI.

Con il **DECRETO LEGGE ENERGIA** del 1° marzo 2022 sono stati riaperti i termini per la **rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni possedute in società non quotate** (anche società di persone).

Come tutti gli anni questa misura viene sempre accolta molto positivamente dai contribuenti, in quanto **permette** a tutti quelli fra di loro che hanno in previsione per l'esercizio in corso la vendita di terreni o di partecipazioni in società non quotate da cui trarranno delle plusvalenze imponibili, **di ottenere un notevole risparmio fiscale** su di esse, potendole assoggettare ad una imposta sostitutiva in luogo dell'ordinaria.

L'agevolazione fiscale prevede la possibilità di rivalutare il valore dei terreni e/o delle partecipazioni **posseduti alla data del 1° gennaio 2022**, a condizione che **entro e non oltre il 15 giugno 2022** venga **redatta ed asseverata da un professionista abilitato un'apposita perizia di stima** e che venga versata l'**imposta sostitutiva**, o la **prima rata** della stessa nel caso il contribuente abbia optato per la rateizzazione delle somme dovute, stabilita nella misura di:

- **14%** per le **partecipazioni qualificate**
- **14%** per le **partecipazioni non qualificate**
- **14%** per i **terreni**.

Il versamento può essere effettuato in **unica soluzione entro il 15 giugno 2022** o in **tre rate annuali** di pari importo, a partire dalla predetta data, maggiorando la seconda e terza rata dell'interesse del 3% annuale: in tale ultima ipotesi pertanto, **la seconda rata scadrà il 15 giugno 2023 e la terza rata il 15 giugno 2024**.

Le partecipazioni interessate alla rivalutazione sono quelle possedute da persone fisiche per operazioni estranee all'attività di impresa (nonché per le società semplici, società ed enti ad esse equiparate di cui all'articolo 5 del TUIR, enti non commerciali per i beni che non rientrano nell'esercizio di impresa commerciale e soggetti non residenti senza stabile organizzazione in Italia). Sono pertanto interessati alla disposizione agevolativa:

- a) le persone fisiche, per le operazioni che non rientrano nell'esercizio dell'attività d'impresa;
- b) le società semplici ed i soggetti equiparati ex articolo 5 del TUIR;
- c) gli enti non commerciali, se l'operazione da cui deriva il reddito non è effettuata nell'esercizio degli stessi dell'attività di impresa;
- d) i soggetti non residenti, senza stabile organizzazione in Italia, salve le previsioni delle Convenzioni contro le doppie imposizioni che ne escludano l'imponibilità in Italia.

La **rivalutazione della quote** è finalizzata a 'sterilizzare' la tassazione delle plusvalenze emergenti in sede di cessione delle stesse, altrimenti tassabili ai sensi dell'art. 67 del TUIR. **La normativa consente, infatti, di assumere quale valore iniziale fiscalmente riconosciuto il valore della partecipazione rivalutata.** In definitiva, **scopo della rivalutazione delle quote di partecipazioni in società è quello di conseguire un legittimo risparmio fiscale in vista della cessione delle stesse.** La finanziaria consente, quindi, di corrispondere un'imposta, sostitutiva di quella ordinaria, generando un carico tributario alquanto ridotto, rispetto a quello che occorrerebbe 'sopportare' in ipotesi ordinaria.

Consigliamo a tutti i contribuenti che possiedono terreni o partecipazioni in società non quotate che hanno in previsione di venderle nei prossimi dodici o ventiquattro mesi, di non lasciarsi sfuggire l'opportunità di procedere alla rivalutazione degli stessi, in modo da minimizzare l'impatto fiscale dell'operazione, e li invitiamo sin da ora a contattarci per richiederci ulteriori informazioni anche in relazione ai costi finiti dell'operazione.

Un caro saluto,
Massimiliano Aprea
dottore commercialista e revisore contabile

