

IMPOSTE E TASSE

di **STEFANO NATALI**

Torna la rivalutazione di terreni e partecipazioni

Dimenticata dalla legge di Bilancio 2022, quella che ormai sembra essere diventata una consuetudine è ora riproposta dal Decreto Energia.

Rivalutazioni dei terreni e delle partecipazioni di società non quotate rappresentano ormai 20 anni di storia, da quando la L. 448/2001 ne ha proposto la prima versione. Si sono poi susseguite una serie di proroghe pressoché costanti, che hanno fatto di questa agevolazione una **misura pressoché strutturale**.

Un po' meno strutturale è la misura dell'imposta sostitutiva, che è andata via via crescendo fino a raggiungere un livello tale da mettere in discussione la convenienza dell'intera procedura, unitamente al nuovo regime di tassazione delle plusvalenze che prevede l'applicazione di un'imposta sostitutiva del 26% per tutte le plusvalenze da cessione di partecipazioni conseguite non in regime di impresa e realizzate a far data dal 1.01.2019.

Dimenticata l'ennesima proroga dalla legge di Bilancio 2022, ci pensa il **Decreto Energia** (art. 29 D.L. 17/2022), riproponendo la possibilità di **rideterminare il costo fiscale dei terreni e delle partecipazioni** con la prospettiva di neutralizzare, in tutto o in parte, la plusvalenza in caso di successiva cessione. Gli elementi interessati sono le **partecipazioni non detenute in regime di impresa** da parte di persone fisiche, società semplici, enti non commerciali e soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia. Si tratta di partecipazioni sia azionarie che non azionarie non negoziate nei mercati regolamentati. Gli altri assets oggetto di possibile rivalutazione sono i **terreni agricoli o edificabili**.

Il primo requisito che viene richiesto dalla nuova versione della norma è il **possesso degli elementi oggetto di rivalutazione alla data del 1.01.2022**. Ulteriore requisito necessario è costituito dalla **redazione di una perizia giurata di stima** entro la data del 15.06.2022. Entro quest'ultima data è necessario altresì provvedere al versamento della prima o unica rata dell'imposta sostitutiva sul valore **rivalutato con aliquota innalzata al 14%** (rispetto all'11% previsto dall'ultima versione della rivalutazione). In caso di **versamento rateale**, dovrebbe essere confermato il versamento in 3 rate di pari importo con cadenza annuale e con applicazione degli interessi sulle rate successive alla prima.

L'impianto normativo che emerge dal decreto è infatti basato su un mero richiamo, con le modifiche sopra sintetizzate, alle disposizioni del **D.L. 282/2002**. Dovrebbero, pertanto, considerarsi acquisiti anche i vecchi principi per cui la rivalutazione si perfeziona con il pagamento dell'unica rata (o della prima rata), mentre non costituisce causa di decadenza il mancato pagamento delle rate successive alla prima, fatto salvo il diritto dell'erario alla riscossione coattiva degli importi non pagati.

Si renderanno presumibilmente applicabili anche i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 1/E/2021.

Sarà fondamentale far bene i conti, perché si ricorda che l'imposta sostitutiva del 14% si calcola sull'intero valore risultante dalla perizia che, unitamente al costo della perizia, andrà posto a raffronto con l'imposta sostitutiva sull'ipotetica plusvalenza in caso di cessione, per valutare fino in fondo l'opportunità di sfruttare questa agevolazione. Nel caso dei **terreni**, è bene ricordare che **la cessione di terreni edificabili genera sempre plusvalenza**, a prescindere dal periodo di possesso, mentre la cessione di terreni agricoli posseduti da più di 5 anni non costituisce realizzo di plusvalenza.