RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMPOSTE E TASSE

di FABRIZIO GIOVANNI POGGIANI

Ennesima proroga della rivalutazione di quote e terreni ma più costosa

Si riapre la possibilità di procedere con la rideterminazione del costo, mediante la redazione di una perizia giurata di stima e il versamento di una imposta sostitutiva entro il prossimo 15.11.2022.

L'ultima riapertura è stata prevista dal cosiddetto **Decreto Energia** che ha concesso la possibilità di rideterminare il valore di acquisto di partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e di terreni agricoli o edificabili, posseduti alla data del 1.01.2022, con un incremento di 3 punti percentuali dell'aliquota dell' **imposta sostitutiva** (dal 11% al14%).

L'agevolazione può interessare persone fisiche, enti non commerciali, società semplici ed enti ad esse equiparati nonché soggetti non residenti privi di una stabile organizzazione sul territorio, per quanto concerne i **terreni,** e le persone fisiche, per i **beni non posseduti nell'ambito delle attività commerciali o professionali** , le società semplici e le società e associazioni ad esse equiparate, ai sensi dell'art. 5 D.P.R. 917/1986, gli enti non commerciali e i soggetti non residenti, per le **plusvalenze** derivanti dalle cessioni a titolo oneroso di partecipazioni in società collocate in Italia che non siano riconducibili a stabili organizzazioni; la possibilità di rivalutare prescinde dal regime scelto dal contribuente ai fini della tassazione dei redditi di natura finanziaria.

Con riferimento ai terreni, possono essere oggetto di rivalutazione sia quelli **agricoli** (da verificare però la condizione che concerne l'intento speculativo con la rivendita nel quinquennio) e quelli **edificabili** (sempre) posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto di godimento (usufrutto, superficie o enfiteusi) al di fuori dell'ambito dell'attività economica esercitata.
Come precisato dall'Agenzia delle Entrate (circolare 6.11.2002, n. 81/E) se i terreni sono posseduti in regime di **comproprietà** pro-indiviso, la rivalutazione può essere eseguita anche da uno solo dei comproprietari, limitatamente alla sua quota. In tale ultimo caso, anche se la perizia di stima deve interessare l'intera proprietà, l'imposta sostitutiva si applica solamente sulla quota parte del valore di perizia corrispondente alla percentuale di comproprietà posseduta dal contribuente interessato all'agevolazione e il versamento dell'imposta sostitutiva deve essere effettuato distintamente da ciascun comproprietario interessato all'agevolazione, per la relativa quota di spettanza.
L'agevolazione, per quanto concerne le partecipazioni, è fruibile se riguarda esclusivamente **titoli, quote e diritti non negoziati** nei mercati regolamentati.

Per avvalersi di detta rideterminazione del **costo di acquisto** , si rende necessario possedere il bene alla data del 1.01.2022 e, entro il successivo 15.11.2022 (in luogo del termine precedentemente indicato ovvero il 15.06.2022), occorre predisporre la **perizia giurata di stima** di un soggetto abilitato.
Entro la medesima data è necessario procedere anche con il versamento in autoliquidazione di un' **imposta sostitutiva pari al 14%** (in aumento rispetto a quella precedente che era pari all'11%) sul valore periziato, da parte del contribuente.
E' possibile eseguire il versamento dell'imposta sostitutiva in **3 rate annuali** (15.11.2022, 15.11.2023 e 15.11.2024) di pari importo, applicando un interesse annuo del 3% e con presumibile utilizzo del codice tributo " *8055* " per le partecipazioni e il codice " *8056* " per i terreni.
Se il contribuente intende fruire dell'ulteriore rideterminazione del costo di partecipazioni o di terreni posseduti, non è tenuto al versamento delle **rate ancora dovute** della precedente rivalutazione: può scomputare l'imposta sostitutiva già versata dall'imposta dovuta per effetto della nuova rivalutazione o può chiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva pagata in passato.
Se la **prima rata** non viene versata entro il 15.11.2022, la rivalutazione non si perfeziona e non è possibile sanare l'omissione nemmeno utilizzando l'istituto del ravvedimento operoso mentre se il contribuente versa la prima rata (al 15 .11.2022) e non versa le successive, la rivalutazione risulta perfezionata con possibilità di sanare l'omissione del versamento delle rate successive o, in mancanza, il recupero avverrà in modo coattivo.

Infine, affinché il regime agevolato possa risultare **conveniente** , per esempio nel caso di cessione di una partecipazione non quotata, l'imposta sostitutiva del 14%, applicata sul valore totale di perizia, deve risultare inferiore al 26% della plusvalenza realizzata in assenza di affrancamento (**formula: 14% Ã— valore della quota da**

Riproduzione vietata - martedì 26 aprile 2022