

Vincenzo Cardone  
Francesco Bassolino  
Felicio De Luca  
Mattia Rusciano

**STUDIO NIGRO**  
ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE  
DOTTORI COMMERCIALISTI  
REVISORI LEGALI

Roberto Lorusso Caputi  
Ciro Ferdinando De Luca  
Giuseppina D'Alterio  
Michele Sorrentino  
Massimiliano Staiano  
Amelia Gerla  
Mirka Cesnik  
Antonio Pesce  
Arturo Ferrara  
Roberto Capoluongo  
Palma Marsilia  
Marcello Cardea  
Angela Rusciano

**Circolare 8/2022**

**Ai gentili clienti e Loro Sedi**

## **Rideterminazione del valore delle partecipazioni non quotate e dei terreni entro il 15 giugno 2022**

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che, l'art. 29 del DL 17/2022 (c.d. DL "Energia") ha prorogato, **anche per l'anno 2022**, la possibilità di **rideterminare il costo fiscale delle partecipazioni non quotate e dei terreni** (agricoli e edificabili), suscettibili di produrre plusvalenze ai sensi dell'art. 67 co. 1 lett. da a) a c-bis) del TUIR, allorché tali beni vengano ceduti a titolo oneroso. Per avvalersi della nuova rivalutazione, **sarà necessario possedere il terreno o la partecipazione alla data dell'1.1.2022**. Entro il **successivo 15.6.2022**, occorrerà: i) la **redazione e il giuramento di un'apposita perizia di stima**, da parte di un soggetto abilitato; ii) procedere con il **versamento in autoliquidazione di un'imposta sostitutiva sul valore periziato**, da parte del contribuente. Si segnala che l'aliquota unica dell'imposta sostitutiva è **stata incrementata** al 14% (le recenti proroghe prevedevano un'aliquota dell'11%). L'imposta sostitutiva si applica **con l'aliquota unica dell'14%**, sia in caso di rivalutazione di partecipazioni non quotate (qualificate e non qualificate), che dei terreni (agricoli o edificabili). L'imposta sostitutiva potrà essere versata in unica soluzione ovvero, in caso di rateizzazione, limitatamente alla prima delle **tre rate annuali di pari importo**. Sulle rate successive alla prima ossia **15.6.2023 (II rata) e 15.6.2024 (III rata)** vanno **applicati gli interessi del 3% annuo**.

### **Premessa**

Con l'art. 29 del DL 17/2022 (c.d. decreto "Energia"), **viene prorogata, anche per l'anno 2022, la possibilità di rideterminare il costo fiscale delle partecipazioni non quotate e dei terreni**

(agricoli e edificabili), **suscettibili di produrre plusvalenze** ai sensi dell'art. 67 co. 1 lett. da a) a c-bis) del TUIR, allorché tali beni vengano ceduti a titolo oneroso.

### **Soggetti ammessi al regime agevolato**

Come chiarito dalla circ. Agenzia delle Entrate 31.1.2002 n. 12 (§ 1), sono interessati da tale disposizione agevolativa:

- **le persone fisiche**, per le operazioni non rientranti nell'esercizio di attività d'impresa;
- **le società semplici e i soggetti ad esse equiparate** ai sensi dell'art. 5 del TUIR;
- **gli enti non commerciali**, se l'operazione da cui deriva il reddito non è effettuata nell'esercizio di impresa;
- **i soggetti non residenti**, per le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di partecipazioni in società residenti in Italia, non riferibili a stabili organizzazioni, salve le previsioni contenute nelle Convenzioni contro le doppie imposizioni che ne escludano l'imponibilità in Italia.

### **Condizioni di accesso al regime agevolato**

L'attuale **riapertura dei termini prevede che**, per avvalersi della rideterminazione del costo, è **necessario possedere il terreno o la partecipazione alla data dell'1.1.2022**.

Entro il successivo **15.6.2022**, occorrerà:

- **la redazione e il giuramento di un'apposita perizia di stima**, da parte di un soggetto abilitato;
- **procedere con il versamento in autoliquidazione di un'imposta sostitutiva sul valore periziato**, da parte del contribuente.

### **Osserva**

Si segnala che **l'aliquota unica dell'imposta sostitutiva è stata incrementata al 14%** (le recenti proroghe prevedevano un'aliquota dell'11%).

Resta ferma la possibilità di **eseguire il versamento dell'imposta in tre rate annuali di pari importo a partire dal 15.6.2022**, applicando un **interesse annuo del 3%**.

Per il versamento dell'imposta sostitutiva dovrebbe essere confermato l'utilizzo del **codice tributo 8055**.

### **Scomputo o rimborso dell'imposta sostitutiva già versata**

Qualora il contribuente intenda avvalersi dell'ulteriore **rivalutazione delle partecipazioni o dei terreni posseduti** (art. 7 del DL 70/2011 e circ. 47/2011, § 2):

- **non è tenuto al versamento delle rate ancora pendenti** della precedente rivalutazione;
- **può scomputare l'imposta sostitutiva già versata dall'imposta** dovuta per effetto della nuova rivalutazione.

Inoltre, è possibile chiedere il **rimborso dell'imposta sostitutiva pagata in passato**:

- ✓ **entro il termine di decadenza di 48 mesi**, ai sensi dell'art. 38 del DPR 602/73;

- ✓ **calcolato a decorrere dalla data in cui si verifica la duplicazione del versamento**, cioè dalla data del versamento dell'intera imposta sostitutiva, o della prima rata, relativa all'ultima rivalutazione che viene effettuata.

## Osserva

Si segnala che secondo Cass. 12.4.2019 n. 10298, **non può essere riconosciuto il diritto al rimborso dell'imposta sostitutiva per gli eredi di un contribuente** che, prima del decesso, aveva perfezionato la rideterminazione dei valori di acquisto delle proprie partecipazioni non quotate ex art. 5 della L. 448/2001.

### Irrevocabilità dell'opzione

Secondo quanto chiarito dalle circ. **Agenzia delle Entrate** 24.10.2011 n. 47 (§ 1.3) e 4.8.2004 n. 35 (§ 2), **il perfezionamento della rideterminazione del costo o valore di acquisto delle partecipazioni è un'opzione definitiva del contribuente che l'ha posta in essere.**

## Osserva

Ad avviso dell'**Amministrazione finanziaria**, quindi, **il contribuente non ha diritto al rimborso** dell'imposta pagata ed è **tenuto a completare il versamento rateale** anche quando, ad esempio, in sede di determinazione delle plusvalenze realizzate, non si sia tenuto conto del valore rideterminato.

### I NUOVI TERMINI PER LA RIVALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI E DEI TERRENI

<b>Oggetto</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Partecipazioni non quotate in mercati regolamentati, possedute all'1.1.2022, a titolo di proprietà e usufrutto, da persone fisiche, società semplici e associazioni professionali, nonché enti non commerciali, non in regime d'impresa.</li><li>• Terreni edificabili e terreni con destinazione agricola posseduti all'1.1.2022, a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi.</li></ul>
<b>Data di possesso</b>	I beni devono essere posseduti alla data dell'1.1.2022
<b>Imposta sostitutiva</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Partecipazioni non qualificate: 14%</li><li>• Partecipazioni qualificate e terreni: 14%.</li></ul>

<b>Versamento dell'imposta sostitutiva</b>	Entro il 15.6.2022 in unica soluzione ovvero, in caso di rateizzazione, limitatamente alla prima delle tre rate annuali di pari importo. Sulle rate successive alla prima ossia 15.6.2023 (II rata) e 15.6.2024 (III rata) vanno applicati <b>gli interessi del 3% annuo</b> .
<b>Perizia</b>	La perizia deve essere <b>giurata entro il 15.6.2022</b> e deve essere redatta e asseverata dai professionisti individuati negli articoli 5 e 7 della legge 448/2001). La data di riferimento dei valori è quella dell' 1.1.2022.

*Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.*

Cordiali saluti.

Napoli, 29 marzo 2022