TERRENI E PARTECIPAZIONI: NUOVA POSSIBILITA DI RIVALUTAZIONE, MA A COSTI PIU ELEVATI

Autore : Paola Carosi

Categoria : In Pratica

Tagged as : 15 giugno 2022, imposta sostitutiva, partecipazioni, rivalutazioneterreni

Data : 14 Marzo 2022

È possibile accedere alla rideterminazione del costo fiscale delle quote di partecipazioni e terreni posseduti al 1° gennaio 2022, pagando unimposta sostitutiva con aliquota 14% e presentando apposita perizia giurata, il tutto entro la data del 15 giugno 2022.

Questa, in sostanza, la previsione contenuta nel decreto-legge n. 17 del 1° marzo 2022 (cd decreto Energia), che allarticolo 29 riapre anche per il 2022 la possibilità di rivalutazione per evitare, attraverso un aggiornamento dei costi o valori di acquisto, la determinazione di capital gain ex art. 67 Tuir che potrebbero verificarsi in sede di una successiva cessione.

Chi può rivalutare

Si ricorda che possono accedere alla rideterminazione dei valori di terreni e partecipazioni i contribuenti che effettuano operazioni suscettibili di generare redditi diversi e, quindi:

- le persone fisiche, per le operazioni non rientranti nellesercizio di attività commerciali;
- le società semplici e le società ed associazioni ad esse equiparate ai sensi dellarticolo 5 Tuir;
- enti non commerciali, per le attività non inerenti allattività dimpresa;
- soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia.

Sulla materia, si richiama la circolare n. 1/E/2021 che ha fornito un quadro riepilogativo e sistematico delle interpretazioni di prassi fornite nel tempo in occasione delle precedenti ed analoghe rivalutazioni.

Cosa si può rivalutare

La rivalutazione è possibile per i seguenti beni, posseduti alla data del 1° gennaio 2022 detenuti al di fuori dellesercizio di imprese, arti e professioni:

- terreni edificabili o con destinazione agricola,
- partecipazioni (sia qualificate che non qualificate) non negoziate nei mercati regolamentati.

Imposta sostitutiva al 14%

A differenza della precedente rideterminazione dei valori di acquisto, in relazione alla quale l'imposta sostitutiva era pari all'11%, la nuova disposizione prevede una misura più elevata, pari al 14%, sia per le partecipazioni qualificate e non, sia per i terreni.

Il versamento deve essere effettuato entro il 15 giugno 2022, ma è possibile anche il pagamento in tre rate annuali di pari importo, con pagamento della prima rata entro il 15 giugno 2022 per il perfezionamento dell'opzione. La seconda e terza rata scadranno, rispettivamente, il 15 giugno 2023 e il 15 giugno 2024, maggiorate degli interessi del 3% annuo (da versarsi contestualmente a ciascuna rata, come previsto dalla normativa originaria, agli articoli 5 e 7 della legge 448/2001).

Il versamento è effettuato con il modello F24, indicando "2022" come anno di imposta ed utilizzando i seguenti codici tributo:

- 8055 per la rivalutazione delle partecipazioni
- 8056 per la rivalutazione dei terreni.

In caso di comproprietà del bene, ciascun comproprietario provvede al versamento in base alla propria quota.

Effetti del versamento

Per effetto del versamento dell'intera imposta sostitutiva o della prima rata, la rideterminazione si intende perfezionata. Pertanto, il contribuente in caso di vendita può avvalersi immediatamente del nuovo valore di acquisto ai fini della determinazione della plusvalenza di cui all'articolo 67 Tuir.

L'eventuale versamento tardivo dell'intera imposta sostitutiva (ovvero della prima rata) non consente l'utilizzo del valore rideterminato ai fini del calcolo della plusvalenza realizzata: in tale ipotesi, il contribuente può richiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva versata.

L'omesso versamento delle rate successive alla prima non fa venir meno la validità della rivalutazione (che, appunto, è perfezionata con il versamento della prima rata), ma comporta l'iscrizione a ruolo degli importi non versati; il contribuente potrà ravvedere il versamento delle successive rate.

In presenza di una rivalutazione perfezionata, il contribuente che determina le plusvalenze realizzate per effetto della cessione delle partecipazioni o dei terreni senza tener conto del valore rideterminato (l'ipotesi è riferita ad una vendita ad un corrispettivo inferiore al valore rivalutato), non ha diritto al rimborso dell'imposta pagata ed è tenuto, nell'ipotesi di pagamento rateale, ad effettuare i versamenti successivi. Ciò in considerazione del fatto che la rivalutazione rappresenta una facoltà ed il contribuente non può modificare successivamente la scelta liberamente effettuata in mancanza di una apposita disposizione in tal senso.

Adempimenti

Il professionista abilitato deve redigere un'apposita perizia giurata entro il termine del 15 giugno 2022. Sono a tal fine abilitati:

- per le partecipazioni: soggetti iscritti all'albo dei dottori commercialisti, dei ragionieri e periti commerciali, nonché gli iscritti nell'elenco dei revisori legali dei conti;

- per i terreni: soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili.

Sia per le partecipazioni che per i terreni sono stati inclusi anche i periti regolarmente iscritti alle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, ai sensi del testo unico di cui al R.D. 2011/1934.

Oltre al versamento dell'imposta sostitutiva nei termini sopraindicati (intera o prima rata entro il 15 giugno 2022), occorre indicare nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui è eseguita (Redditi 2023) i dati relativi alla rideterminazione del valore delle partecipazioni e dei terreni (rispettivamente, quadri RT e RM).

Anche i contribuenti che utilizzano il modello 730 devono presentare i suddetti quadri del modello Redditi e il relativo frontespizio entro i termini di presentazione di quest'ultimo modello.

L'omessa indicazione nel modello Unico dei dati relativi costituisce una violazione formale (con sanzione minima di euro 250, ravvedibile nei termini di legge), ma restano impregiudicati gli effetti della rideterminazione.

Rivalutazione di un terreno/partecipazione già rivalutato

Il contribuente può avvalersi di questa rivalutazione, anche qualora abbia già beneficiato di precedenti rideterminazioni. In tal caso, è necessario disporre di una nuova perizia entro il 15 giugno 2022 e calcolare l'imposta sostitutiva sul nuovo valore alla data del 1° gennaio 2022.

A tal fine può:

- scomputare l'imposta sostitutiva già versata dall'imposta dovuta per la nuova rideterminazione. Nel caso di versamento rateale, devono essere sterilizzati gli interessi dovuti sulle rate successive alla prima;
- versare la nuova imposta sostitutiva e chiedere il rimborso di quanto versato per la precedente rivalutazione;
- non versare le rate ancora pendenti relative alla precedente rivalutazione.

Norme di riferimento

Articolo 29, D.L. 17 del 1° marzo 2022

Prassi:

circolare n. 1/E/2021