****

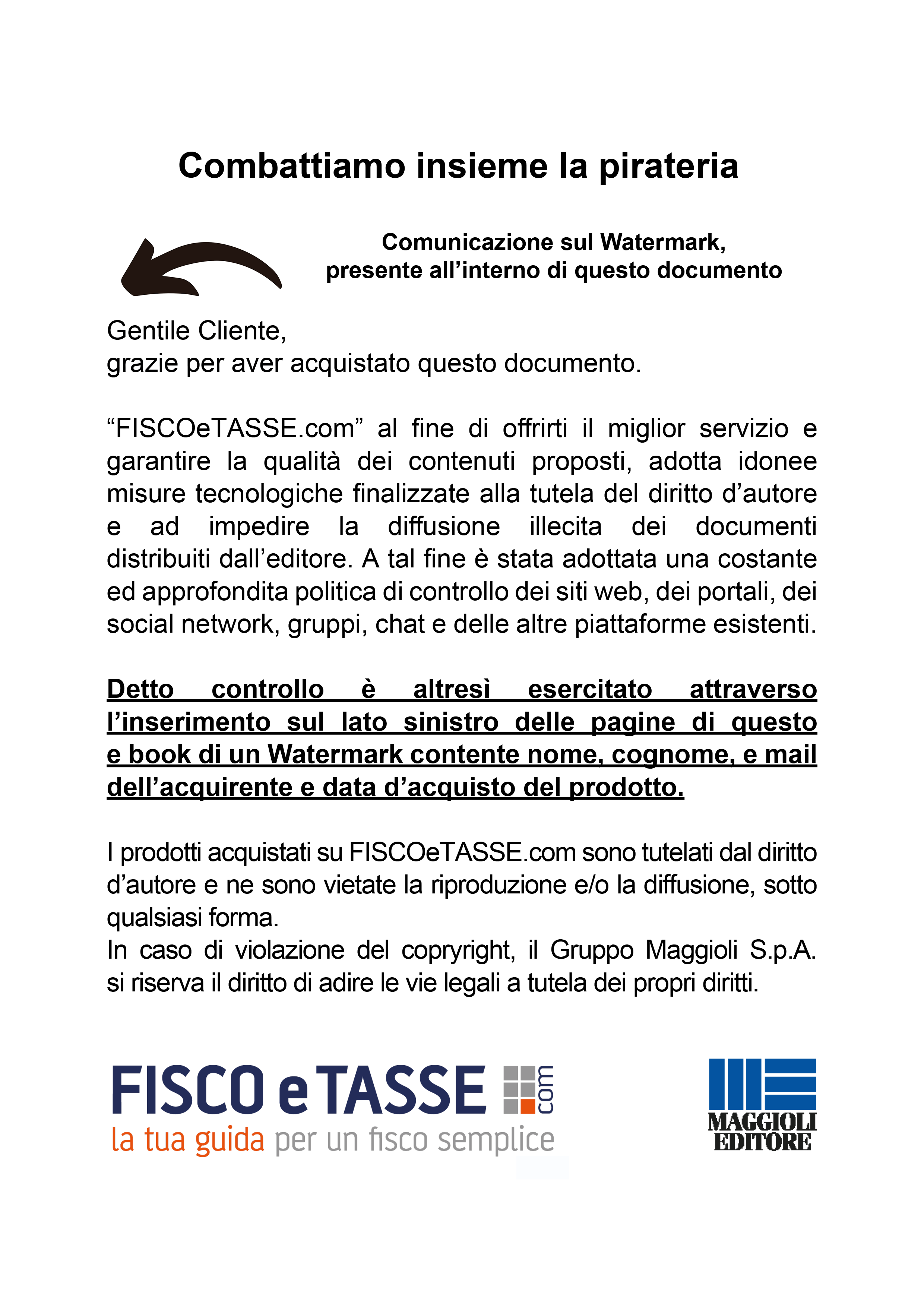
**A. Carlesimo, E. M. Letterese**

**LA RIVALUTAZIONE**

**DEI TERRENI E DELLE PARTECIPAZIONI**

* **Rivalutazione 2022**
* **Aspetti dichiarativi**
* **Casi particolari**

****

****

***Alessandro Carlesimo***

Laureato in economia aziendale presso l’Ateneo Luiss di Roma con il massimo dei voti, è iscritto all’Albo dei Dottori Commercialisti di Roma e nel Registro dei Revisori Legali tenuto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Ha collaborato per diversi anni all’interno di primari studi tributari e presso PwC, maturando una significativa esperienza nell’ambito della consulenza fiscale, contabile e societaria rivolta a società di medie e grandi dimensioni.

Ha ricoperto incarichi di amministrazione e liquidatore per conto di società di capitali.

È altresì autore di numerosi articoli pubblicati su riviste specializzate in materia fiscale.

***Ester Monica Letterese***

Ester Monica Letterese è Dottore di Ricerca in Economia Aziendale, ha collaborato con l’Università degli Studi di Cassino e del Lazio Meridionale anche come Cultrice della materia per il corso di Crisi e Risanamento d’Impresa, Metodologie e Determinazioni quantitative d’Azienda.

È laureata in Economia, Management e Finanza d’Impresa presso l’ Università degli Studi di Cassino e del Lazio Meridionale. Ha conseguito il titolo di Dottore Commercialista e Revisore legale dei Conti.

Ha collaborato con diversi studi di consulenza fiscale, contabile e societario. È autrice di alcune produzioni scientifiche in tema di proprietà intellettuale e di capitale economico.

ISBN: 9788891660107

© Copyright 2022 Maggioli

Giugno 2022

www.fiscoetasse.com

Indice

[Premessa 6](#_Toc107218494)

[Rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni 7](#_Toc107218495)

[1.](#_Toc107218496) [Legge istitutiva 7](#_Toc107218497)

[2.](#_Toc107218498) [Estensioni della Legge 10](#_Toc107218499)

[3.](#_Toc107218500) [La rivalutazione dei terreni e partecipazioni 2022 13](#_Toc107218501)

[4.](#_Toc107218502) [Ambito soggettivo di applicazione 15](#_Toc107218503)

[5.](#_Toc107218504) [Ambito oggettivo di applicazione 17](#_Toc107218505)

[6.](#_Toc107218506) [Modalità di rivalutazione 19](#_Toc107218507)

[7.](#_Toc107218508) [Imposta sostitutiva e valutazione di convenienza 22](#_Toc107218509)

[8.](#_Toc107218510) [Trattamento delle minusvalenze 27](#_Toc107218511)

[9.](#_Toc107218512) [Aspetti dichiarativi 28](#_Toc107218513)

[10.](#_Toc107218514) [Casi particolari 30](#_Toc107218515)

[11.](#_Toc107218516) [Rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni possedute nell’esercizio dell’impresa 32](#_Toc107218517)

[Bibliografia 39](#_Toc107218518)

# Premessa

Il presente elaborato si propone di approfondire la disciplina della rivalutazione dei beni, concentrando l’attenzione sull’istituto della rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni.

Nel contesto normativo, l’istituto della rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni, si inserisce nell’ambito delle leggi speciali derogatorie che permettono di rideterminare il valore fiscale dei beni.  Tuttavia, si riscontrano alcune differenze rispetto ad altri strumenti di rivalutazione concepiti dal legislatore nel corso degli anni.

In particolare, la rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni non in regime d’impresa è stata introdotta dalla L.448/2001 e successivamente riproposta negli anni successivi ed ha valenza squisitamente fiscale. Il nuovo valore assunto all’esito della rideterminazione viene infatti assunto ai fini della determinazione delle plusvalenze e delle minusvalenze rilavanti ai fini delle imposte sui redditi e, per i terreni, come meglio si dirà, anche ai fini delle imposte di registro e ipocatastali.

Si affianca al regime sopra menzionato la rivalutazione dei beni d’impresa di cui alla L.342/2000, istituto che può essere invocato in presenza di terreni e partecipazioni posseduti in regime d’impresa.

# 

# Rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni

# 1.

# Legge istitutiva

La rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni è stata introdotta ad opera **della Legge n. 448/2001** (Legge finanziaria per il 2002). Più precisamente, gli articoli 5 e 7 della legge 28 dicembre 2001, n. 448 prevedevano per i contribuenti che detenevano alla data del 1° gennaio 2002 titoli, quote o diritti, non negoziati in mercati regolamentati, nonché terreni edificabili e con destinazione agricola, la possibilità di **rideterminare il loro costo o valore di acquisto** alla predetta data, cosicché agli effetti della determinazione dei redditi diversi derivanti dalla cessione dei beni, potesse essere assunto, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore rivalutato.

La rivalutazione poggiava sulla base della perizia giurata di stima[[1]](#footnote-1) redatta da:

* soggetti iscritti all'albo dei dottori commercialisti, dei ragionieri e periti commerciali, nonchè nell'elenco dei revisori contabili, avuto riguardo alle partecipazioni.
* soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili, avuto riguardo ai terreni.

Il riconoscimento fiscale del valore rideterminato presupponeva il versamento di un’imposta sostitutiva commisurata al **valore risultante dalla perizia giurata** di stima all’uopo redatta. Con riferimento alle partecipazioni, la perizia attesta il valore della partecipazione in proporzione al patrimonio netto della società, ente o associazione[[2]](#footnote-2). Il valore periziato si sostituiva così al costo storico nella determinazione delle imposte dovute.

In particolare, l’aliquota dell’imposta sostitutiva da versare era molto vantaggiosa. Tuttavia, la base imponibile dell’imposta sostitutiva coincideva con il valore della partecipazione post-rivalutazione.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BENE** | **ALIQUOTA** | **BASE IMPONIBILE** |
| Terreni | 4% | Valore rideterminato con perizia |
| Partecipazioni qualificate | 4% | Valore rideterminato con perizia |
| Partecipazioni non qualificate | 2% | Valore rideterminato con perizia |

Il tributo doveva essere versato entro il 30 novembre 2002 e 16 dicembre 2002, rispettivamente per la rivalutazione delle partecipazioni, e per quella dei terreni. Inoltre, ai sensi degli artt. 5, comma 3 e 7, comma 3 L.448/2001, la norma consentiva il rateizzo fino ad un massimo di 3 rate annuali di pari importo, a partire dal 30 novembre 2002 ovvero, dal 16 dicembre 2002, con aggiunta degli interessi calcolati in misura del 3% annuo[[3]](#footnote-3).

La disposizione in esame è stata successivamente **riproposta negli anni successivi con modalità sostanzialmente simili.** In specie, con cadenza annuale si è manifestata la riproposizione della norma con la riapertura dei termini e la modifica delle aliquote originariamente stabilite dalla legge “madre”.

L’ambito soggettivo della disciplina era piuttosto ampio e ricomprendeva tutti i contribuenti che possiedono a vario titolo partecipazioni e terreni[[4]](#footnote-4). I beneficiari dell’agevolazione erano:

* persone fisiche (inclusi gli imprenditori agricoli), per i beni posseduti a titolo privato;
* società semplici (anche operanti in agricoltura);
* associazioni professionali;
* enti non commerciali (per beni non posseduti all’interno della eventuale attività commerciale);
* soggetti non residenti, ma per le sole plusvalenze realizzate dalla cessione a titolo oneroso di partecipazioni in società residenti in Italia.

Condizione indispensabile che legittima la rivalutazione è sia **la proprietà** diretta del titolo o del terreno, sia la **titolarità di altro diritto reale** sugli stessi (usufrutto o nuda proprietà) alla data del 1° gennaio 2002.

Come chiarito anche dalla Circolare 12/E/2002, Agenzia Entrate, per i possessori di titoli, quote o diritti, la possibilità di rideterminare i valori di acquisto prescindeva dal regime prescelto dal contribuente ai fini della tassazione dei relativi redditi di natura finanziaria, potendo quindi fruire dell’agevolazione anche coloro che si avvalevano degli speciali regimi del risparmio amministrato ovvero del risparmio gestito.

Le attività finanziarie suscettibili di rivalutazione ai sensi della legge in esame sono tassativamente azioni o quote di partecipazione al capitale o al patrimonio di società, ovvero diritti o titoli che attribuiscono al possessore il diritto di acquistare partecipazioni, non negoziati in mercati regolamentati.

Come puntualizzato dall’Amministrazione Finanziaria, nella nozione di “mercati regolamentati” vanno ricompresi non solo la borsa e il mercato ristretto, ma ogni altro mercato disciplinato da disposizioni normative. I terreni identificati dalla norma, come anticipato, dovevano inoltre essere individuati tra quelli edificabili e con destinazione agricola.

# 2.

# Estensioni della Legge

La legge istitutiva è stata a più riprese oggetto di proroghe che **hanno sistematicamente riproposto l’istituto estendendone la validità in epoche successive al 2002**. Con l’introduzione dell’art. 2, comma 2, D.L. 282/2002, a distanza di poco tempo dall’ introduzione della L. 448/2001, veniva prevista la riapertura di termini in materia di rideterminazione di valori di acquisto delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e dei terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del **1° gennaio 2003.**

Mediante l’art. 2 menzionato l’efficacia degli articoli 5 e 7, L. 448/2001 è stata di fatto prorogata di anno in anno, rimodulando il prelievo fiscale dovuto per l’“affrancamento” con aliquote via via crescenti.

La riapertura dei termini è stata scandita dal susseguirsi di diverse leggi che hanno rimodulato aliquote e prorogato la misura. Di seguito la “crono storia” delle modifiche successive:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **RIFERIMENTO NORMATIVO** | **DATA DI POSSESSO** | **ALIQUOTA IMPOSTA SOSTITUTIVA** |
| art. 3-bis, D.L. 355/2003 | 1° Luglio 2003 | Partecipazioni non qualificate:2 % Partecipazioni qualificate:4% Terreni: 4% |
| art. 11-quater decies, D.L. 203/2005 | 1° Gennaio 2005 | Partecipazioni non qualificate:2 % Partecipazioni qualificate:4% Terreni: 4% |
| art. 4, D.L. 97/2008 | 1° Gennaio 2008 | Partecipazioni non qualificate:2 % Partecipazioni qualificate:4% Terreni: 4% |
| art. 2, Legge 191/2009 | 1° Gennaio 2010 | Partecipazioni non qualificate:2 % Partecipazioni qualificate:4% Terreni: 4% |
| art.7, D.L. 70/2011 | 1° Luglio 2011 | Partecipazioni non qualificate:2 % Partecipazioni qualificate:4% Terreni: 4% |
| art. 1 comma 473, L.228/2012 | 1° Gennaio 2013 | Partecipazioni non qualificate:2 % Partecipazioni qualificate:4% Terreni: 4% |
| art.1, comma 156, L.147/2013 | 1° Gennaio 2014 | Partecipazioni non qualificate:2 % Partecipazioni qualificate:4% Terreni: 4% |
| art. 1, co.626-628, L.190/2014 | 1°Gennaio 2015 | Partecipazioni non qualificate: 4% Partecipazioni qualificate:8% Terreni: 8% |
| art.1, co.887-888, L.208/2015 | 1°Gennaio 2016 | Partecipazioni non qualificate: 8% Partecipazioni qualificate:8% Terreni: 8% |
| art.1, co.554-555, L.232/2016 | 1°Gennaio 2017 | Partecipazioni non qualificate: 8% Partecipazioni qualificate:8% Terreni: 8% |
| art.1, co. 997-998, L.205/2017 | 1°Gennaio 2018 | Partecipazioni non qualificate: 8% Partecipazioni qualificate:8% Terreni: 8% |
| art.1 co. 1053-1054, L.145/2018 | 1° Gennaio 2019 | Partecipazioni non qualificate: 10% Partecipazioni qualificate:11% Terreni: 10% |
| art. 1, co. 693-694, L.160/2019 | 1°Gennaio 2020 | Partecipazioni non qualificate: 11% Partecipazioni qualificate:11% Terreni: 11% |
| art.137, D.L. 34/2020 | 1° Luglio 2020 | Partecipazioni non qualificate: 11% Partecipazioni qualificate:11% Terreni: 11% |
| art.1, co-1122-1123, L.178/2020 | 1° Gennaio 2021 | Partecipazioni non qualificate: 11% Partecipazioni qualificate:11% Terreni: 11% |

Tuttavia, quest’anno la disciplina non era stata attenzionata dalla Legge di Bilancio per il 2022 (L. 234/2021). Successivamente, i termini sono stati riaperti addirittura due volte.

Dapprima, ad opera dell’art. 9, D.L. 1° marzo 2022 n. 17 (cd. “Decreto Energia”) (*pubblicato in G.U. n. 50 del 1 marzo 2022)* il quale ha riproposto la possibilità di assumere, in luogo del costo o valore di acquisto, il “valore di perizia” previsto per partecipazioni non quotate o terreni (agricoli ed edificabili) mediante l’assolvimento di un’imposta sostitutiva. L’ opportunità è rivolta alla rivalutazione di terreni e partecipazioni posseduti alla data del 1° gennaio 2022, nonché per la redazione della relativa perizia giurata di stima, al 15 giugno 2022**. La misura dell’imposta sostitutiva è stata tuttavia innalzata dal 11% al 14%, sia con riferimento alla rideterminazione del valore dei** terreni, sia alla rideterminazione del valore delle quote.

**In sede di conversione del Decreto, è stato da ultimo prorogato il termine dal 15 giugno al 15 novembre 2022.**

# 3.

# La rivalutazione dei terreni e partecipazioni 2022

L’art. 29, D.L. 17/2022 (cd. Decreto “Energia”) ha disposto la riapertura dei termini per la rideterminazione del valore fiscale delle partecipazioni detenute al di fuori dell’esercizio d’impresa, non negoziate in mercati regolamentati e dei terreni agricoli ed edificabili, richiamando il regime dalle originarie disposizioni introdotte dagli artt. 5 e 7 della Legge n. 448/2001, sistematicamente riproposte a partire dall’ art. 2 del D.L. n. 282/2002.

Nell’ambito della riapertura dei termini disposta dall’ art. 29 del D.L. n. 17/2022, **la rideterminazione dei valori può essere effettuata per le partecipazioni e i terreni posseduti alla data del 1° gennaio 2022** e il pagamento dell’imposta sostitutiva (o della prima rata di essa), nonché la redazione dell’apposita relazione giurata di stima. **Adempimenti che**, dopo la conversione in legge del decreto, **devono essere espletati entro il 15 novembre 2022** (in luogo del precedente termine del 15 giugno).

Rispetto alle precedenti edizioni, **l’aliquota dell’imposta sostitutiva è stata innalzata al 14%,** rendendo meno appetibile l’istituto rivalutativo.

La ratio dell’agevolazione risiede nell’opportunità concessa al titolare di terreni e partecipazioni di ricostruire il valore fiscalmente riconosciuto dei beni, da contrapporre al corrispettivo di vendita delle medesime, **al fine di individuare la plusvalenza tassabile come reddito diverso** ai sensi dell’art. 67 e 68 Tuir.

La perizia giurata permette di rideterminare ex novo il costo fiscale di terreni e delle partecipazioni senza dover procedere alla talvolta complessa operazione di ricostruzione del valore di acquisto dei beni[[5]](#footnote-5).

La “convalida” del valore di base per la determinazione delle plusvalenze **presuppone il pagamento dell’imposta sostitutiva**. L’Amministrazione finanziaria ha sottolineato che la rivalutazione ha rilevanza ai soli fini della determinazione del *capital gain* tassato ai sensi dell’art. 67 Tuir.

Pertanto, il valore fiscalmente riconosciuto risultante dalla perizia non potrà altresì essere assunto come valore di base per la determinazione di altri aggregati assoggettati a tassazione e sottesi ad altre categorie di reddito.

Pertanto, in operazioni diverse dalla vendita delle partecipazioni, occorre fare riferimento unicamente al costo fiscalmente riconosciuto ante rideterminazione.

È il caso, ad esempio, del recesso, della liquidazione o l’esclusione, nel quale il socio non può avvalersi del valore affrancato da contrapporre alle somme o al valore normale dei beni ricevuti, le quali costituiscono reddito di capitale, ai sensi dell’art. 47, comma 7, T.U.I.R., per la parte che eccede il prezzo pagato per l’acquisto o la sottoscrizione delle azioni o quote annullate[[6]](#footnote-6).

In relazione alla rivalutazione dei terreni resta fermo il criterio sancito al comma 6 dell’art. 7, legge n. 448/2001, secondo cui il valore rideterminato dei terreni edificabili e con destinazione agricola costituisce “*valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell’imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale*”. In altre parole, in **sede di imposte di registro, di trascrizione e catastale, il valore dei terreni non può essere inferiore al valore risultante dalla perizia di “rivalutazione**”. Nel caso in cui venisse dichiarato un corrispettivo inferiore al valore periziato l’Agenzia delle Entrate potrebbe procedere alla rettifica del valore, ai sensi dell’art. 52 D.P.R. 131/1986 (Testo Unico in materia di imposta di registro), ed alla liquidazione della maggiore imposta.

# 4.

# Ambito soggettivo di applicazione

Accede alla rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni **la platea dei soggetti che attuano operazioni suscettibili di generare redditi diversi**. I beneficiari sono dunque i seguenti:

* persone fisiche residenti, relativamente a terreni e partecipazioni detenuti al di fuori dell’esercizio dell’attività d’impresa;
* società semplici, associazioni, società e soggetti alle stesse equiparati ai sensi dell’art. 5, T.U.I.R.;
* enti non commerciali, relativamente a terreni e partecipazioni detenuti al di fuori dell’esercizio dell’attività d’impresa;
* soggetti non residenti, per i terreni ubicati in Italia e per le partecipazioni in società residenti, che non siano riferibili a stabili organizzazioni in Italia.

Tali soggetti devono detenere, a titolo di proprietà o di altro diritto reale (usufrutto o nuda proprietà), i terreni e le partecipazioni oggetto di rivalutazione.

**Il nudo proprietario e l’usufruttuario, tuttavia, potranno rivalutare esclusivamente la parte di bene di cui risultano titolari**, di conseguenza, l’usufruttuario non potrà rivalutare la porzione di valore corrispondente alla nuda proprietà e, viceversa, il nudo proprietario non può rivalutare la quota parte relativa all’usufrutto[[7]](#footnote-7). Il titolo deve sussistere alla data del 1° Gennaio 2022.

Nel caso in cui i beni siano posseduti da più soggetti e, dunque, in regime di comproprietà pro-indiviso, la rivalutazione può essere effettuata anche da uno solo dei comproprietari, limitatamente alla sua quota[[8]](#footnote-8). In siffatta sede, sebbene la perizia di stima interessi l’intera proprietà, l’imposta sostitutiva è proporzionale alla percentuale di comproprietà posseduta dal contribuente interessato all’agevolazione (si applica solamente la quota parte del valore di perizia corrispondente); ne consegue che il versamento dell’imposta sostitutiva debba essere effettuato distintamente da ciascun comproprietario interessato all’agevolazione, per la relativa quota di spettanza[[9]](#footnote-9).

Con riferimento alla fattispecie di partecipazioni detenute da coniugi in regime di comunione legale dei beni, la circolare n.1/E/2021 (par. 2.2.), ha chiarito che, nel qualora si intenda rideterminare il valore dell’intera quota di partecipazione, entrambi i coniugi devono procedere con il versamento dell’imposta sostitutiva per la quota a ciascuno imputabile: **al singolo coniuge è preclusa la possibilità di rivalutare l’intera quota.**

Allo stesso modo, ciascun coniuge ha la facoltà di affrancare, in via autonoma, il valore per il proprio 50% a lui riferibile, indipendentemente dal comportamento dell’altro coniuge.

Con riferimento alle partecipazioni detenute dai soggetti non residenti, l’Amministrazione finanziaria ha chiarito che rientrano tra i soggetti destinatari dell’agevolazione quei contribuenti che realizzano redditi di natura finanziaria imponibili nel territorio dello Stato. Sono di conseguenza esclusi dall’agevolazione i titolari di partecipazioni che, in virtù di convenzioni internazionali contro le doppie imposizioni, possono assoggettare ad imposizione la plusvalenza esclusivamente nello Stato di residenza[[10]](#footnote-10).

Sono dunque sempre **esclusi** dall’ambito di applicazione:

* possessori di partecipazioni e terreni che fanno capo ad imprese commerciali;
* soggetti privi di soggettività tributaria (es. Stato, Regioni, Provincie, Comuni ecc.);
* tutti i soggetti che acquistano il titolo del bene dopo il 1° Gennaio 2022.

# 5.

# Ambito oggettivo di applicazione

Agli artt. 5 e 7, L.448/2001 individuano i terreni e le partecipazioni che possono formare oggetto di rivalutazione.

Si tratta, in particolare dei **terreni edificabili e a destinazione agricola al di fuori del regime d’impresa, posseduti alla data del 1° gennaio 2022**. L’Amministrazione finanziaria ha riconosciuto inoltre la possibilità di rideterminare il valore dei **diritti edificatori**[[11]](#footnote-11).

Per quanto riguarda le **partecipazioni**, possono formare oggetto di rivalutazione:

* **titoli azionari**, purché non quotati in mercati regolamentati italiani ed esteri;
* **le partecipazioni al capitale o al patrimonio non rappresentate da titoli**, ovvero le **quote di società a responsabilità limitata**;
* i diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite le suddette partecipazioni (diritti d’opzione, warrant, obbligazioni convertibili in azioni, ecc.).

Come puntualizzato dall’Amministrazione Finanziaria, nella nozione di “mercati regolamentati” vanno ricompresi non solo la borsa e il mercato ristretto, ma ogni altro mercato disciplinato da disposizioni normative. Coerentemente con tale impostazione, la circolare n. 1/E/2021 ha confermato che non risulta possibile procedere alla rideterminazione del valore delle azioni negoziate all’AIM (Alternative Investment Market, trattandosi di un sistema multilaterale di negoziazione che deve essere necessariamente equiparato ad un “mercato regolamentato”.

Non dovrebbe rilevare, inoltre, il luogo in cui è stabilita la società partecipata. La plusvalenza realizzata dal soggetto residente ai sensi dell’art. 67, comma 1, lett. c) e c- bis), T.U.I.R. a seguito dell’alienazione di partecipazioni in società estere, costituisce tendenzialmente reddito imponibile nel territorio dello Stato, salvo deroghe eventualmente previste dalle convenzioni contro le doppie imposizioni.

# 6.

# Modalità di rivalutazione

La rideterminazione del valore dei terreni e delle partecipazioni consente di rideterminare il costo fiscale dei beni da sottrarre al corrispettivo di vendita ai fini della quantificazione della plusvalenza da tassare.

Sia nel caso della rivalutazione delle partecipazioni che in quello dei terreni**, il valore ricalcolato deve risultare da una relazione giurata di stima predisposta da soggetti tassativamente individuati dal legislatore**. Nel caso dei terreni, i soggetti abilitati ad effettuare la perizia sono individuati tra esperti in materia urbanistica gli iscritti agli albi degli;

* Ingegneri
* Architetti;
* Geometri;
* Dottori agronomi;
* Agrotecnici;
* Periti agrari e periti industriali edili e periti iscritti alle Cciaa, ai sensi dell’art. 32 del R.D. 20 settembre 1934, n. 2011.

Circa i criteri di valutazione da adottare, non sono molti i chiarimenti di prassi e pertanto deve ritenersi che la valutazione sia perlopiù rimessa alla discrezionalità tecnica del perito.

**In merito alla determinazione del nuovo valore delle partecipazioni la relazione di stima è diretta a ricostruire l’intero patrimonio sociale** ed è redatta ed asseverata dai seguenti soggetti:

* iscritti nell’albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili;
* iscritti nell’elenco dei revisori contabili;
* periti regolarmente iscritti alle Camere di commercio, ai sensi dell’art. 32 del R.D. 20 settembre 1934, n. 2011.

Come espressamente previsto da dettato di cui all’art.5, comma 1, **il valore peritale si riferisce al valore della frazione del patrimonio netto della società partecipata, alla data del 1° Gennaio 2022.**

La perizia attesta dunque il valore della partecipazione in proporzione al patrimonio netto della società, ente o associazione. **Il criterio del “patrimonio netto” è inderogabile** e non può essere sostituito da altro metodo di valutazione diretto ad accertare l’effettivo valore economico attribuibile alla partecipazione. Ciò è stato chiarito dalla risposta a interpello n. 738/2021, con cui l’Agenzia delle Entrate ha negato la possibilità di assumere un valore diverso da quello risultante dalla corrispondente frazione del patrimonio netto della società.

La perizia può essere presentata per l’asseverazione sia presso la cancelleria del Tribunale che presso l’Ufficio di un giudice di pace o un notaio[[12]](#footnote-12).

Il termine ultimo per la redazione e l’asseverazione delle relazioni di stima è stato fissato, in sede di conversione in legge, al 15 novembre 2022.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **BENE** | **DATA DI RIFERIMENTO DELLA RIVALUTAZIONE** | **PERITO ABILITATO** | **TERMINE PER LA REDAZIONE** |
| **TERRENI** | 1° Gennaio 2022 | Dottori commercialisti Esperti contabili Revisori contabili Periti iscritti alle Cciaa | 15 Novembre 2022 |
| **PARTECIPAZIONI** | 1° Gennaio 2022 | Ingegneri Architetti Geometri Dottori agronomi Agrotecnici Periti agrari Periti industriali edili Periti iscritti alle Cciaa | 15 Novembre 2022 |

Il costo della perizia di stima, qualora venga sostenuto dalla medesima società cui si riferisce la partecipazione, è deducibile dal reddito d’impresa in quote costanti nell’esercizio in cui è sostenuto e nei quattro successivi. Nell’ipotesi in cui, invece, il costo sia a carico di tutti o alcuni dei possessori dei titoli, quote o diritti, la relativa spesa è portata in aumento del valore rivalutato della partecipazione, in proporzione al costo effettivamente sostenuto da ciascuno dei possessori[[13]](#footnote-13).

L’Agenzia delle Entrate ha altresì avallato la possibilità **di rideterminazione parziale della partecipazione.**

Secondo l’Amministrazione il contribuente può procedere alla rideterminazione del valore di acquisto anche solo per una parte della partecipazione detenuta. Su questa falsariga, pertanto, in caso di possesso di una partecipazione qualificata, è consentito rideterminarne il valore limitatamente alla quota parte rappresentativa di una partecipazione non qualificata. Tuttavia, in tal caso, l’imposta sostitutiva è comunque dovuta nella misura del 14% non già dell’entità della partecipazione rivalutata, bensì dell’intera partecipazione posseduta dal contribuente alla data del 1° gennaio 2022. Nell’ipotesi di rivalutazione parziale si applica il criterio LIFO, per cui in caso di cessione si considera ceduta per prima la partecipazione il cui valore o costo di acquisto è stato rideterminato[[14]](#footnote-14).

Qualora un contribuente intenda avvalersi nuovamente della possibilità di rideterminare il valore delle partecipazioni, deve necessariamente provvedere a rivalutare in ordine cronologico sempre per prime le ultime partecipazioni ricevute/acquisite in applicazione del richiamato criterio LIFO e cioè quelle già precedentemente rivalutate, senza poter procedere ad una rideterminazione parziale di quelle il cui valore non era stato rideterminato.

# 7.

# Imposta sostitutiva e valutazione di convenienza

**La misura dell’imposta sostitutiva è stabilita nella misura del 14% del valore peritale,** sia con riferimento alla rideterminazione del valore dei terreni, sia avuto riguardo alla rideterminazione del valore delle quote. Dunque, passa dall’attuale 11% al 14%. Il versamento dell’imposta sostitutiva in parola può effettuarsi in **un’unica soluzione entro il 15 novembre 2022**, ovvero, in forma rateale, in tre rate dello stesso ammontare entro:

* il 15 novembre 2022;
* il 15 novembre 2023;
* il 15 novembre 2024.

Sull’importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3% su base annuale.

Per quanto attiene la determinazione dell’imposta sostitutiva**, l’aliquota si applica all’intero valore risultante dalla perizia, e non solo sul differenziale tra il valore di perizia e il costo fiscalmente riconosciuto** del bene oggetto della rivalutazione stessa.

Il perfezionamento della rivalutazione avviene con il versamento dell’intero importo dell’imposta sostitutiva o, in caso di pagamento rateale, con il versamento della prima rata, sempre che la perizia sia stata giurata entro il 15 novembre 2022[[15]](#footnote-15). Pertanto, se tale versamento è omesso, oppure è effettuato oltre il termine di legge, non è più possibile avvalersi del valore rideterminato ai fini del calcolo della plusvalenza realizzata, la quale dovrà essere computata assumendo il costo di acquisto.

Il tardivo od **omesso versamento delle rate successive alla prima non determina invece l’inefficacia della rivalutazione**. In Giurisprudenza è stato infatti confermato che, qualora il contribuente abbia effettuato il versamento della prima rata nei termini di legge, ma abbia omesso di effettuare i successivi versamenti rateali, questi sono riscossi mediante iscrizione a ruolo, fermo restando che la rideterminazione del costo assume piena efficacia, non potendo più essere revocata[[16]](#footnote-16). Per evitare l’iscrizione a ruolo delle rate successive alla prima, si può inoltre fare ricorso al ravvedimento operoso.

VERSAMENTO DELL’IMPOSTA SOSTITUTIVA

La previsione dell’aliquota (unica) pari al 14% rappresenta una delle ultime novità normative. Si ricorda infatti che fino all’anno scorso vigeva un’aliquota più bassa (nell’anno 2020 è stato possibile rideterminare il valore di acquisto di partecipazioni sociali non negoziate in mercati regolamentati e di terreni edificabili e con destinazione agricola, posseduti alla data del 1° luglio 2020, con il versamento di un’imposta sostitutiva con aliquota all’11%).

L’innalzamento dell’imposta sostitutiva rende meno appetibile l’agevolazione **se si tiene conto degli ulteriori costi di perizia che il contribuente è chiamato a sostenere**. Sotto il profilo prettamente fiscale, il raffronto tra il prelievo in base alla tassazione ordinaria e l’imposta sostitutiva deve tener non solo delle aliquote di tassazione, ma anche (e soprattutto) del fatto che **l’imposta per l’affrancamento è commisurata all’intero valore rideterminato.** Pertanto, la valutazione di convenienza della rivalutazione deve necessariamente prevedere la plusvalenza latente che il bene è suscettibile di produrre**: più esigua sarà la plusvalenza, tanto minore sarà la convenienza di aderire all’istituto rivalutativo**. Tale *trade-off* è meglio comprensibile dai seguenti esempi:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Esempio 1**  **Valore di acquisto delle partecipazioni al 1° Gennaio 2022** = 25.000  **Valore di perizia** = 88.000  **Corrispettivo teorico della vendita** = 150.000  All’atto della vendita della partecipazione, per un corrispettivo pari ad euro 150.000, il socio dovrà calcolare la plusvalenza in modo differenziato, a seconda che abbia o meno aderito alla rivalutazione.  **Imposta sostitutiva per affrancamento =** Valore di perizia x 14% = 88.000 x 14% = **12.320**   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **Regime di tassazione** | **Base imponibile (€)** | **Aliquota** | **Imposta (€)** | | Tassazione plusvalenza con opz. rivalutazione | (150.000 – 88.000) = 62.000 | 26% | 16.120 | | Tassazione ordinaria plusvalenza | (150.000 – 25.000) = 125.000 | 26% | 32.500 |   Nell’esempio sotto osservazione, l’opzione per la rivalutazione risulta conveniente in quanto l’onere fiscale complessivo da sostenere in ipotesi di rivalutazione della partecipazione e successiva rivendita è inferiore all’onere fiscale gravante sul capital gain prodotto in ipotesi di tassazione ordinaria. Di seguito l’onere fiscale complessivo a confronto:   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **Regime di tassazione** | **Imposta sostitutiva per affrancamento (€)** | **Imposta sulla plusvalenza (€)** | **Onere fiscale complessivo (€)** | | Tassazione in ipotesi di opzione per la rivalutazione | 12.320 | 16.120 | 28.440 | | Tassazione ordinaria plusvalenza | N/A | 32.500 | 32.500 |   In questo caso specifico, aderendo alla rivalutazione, il socio può quindi ottenere un risparmio pari ad euro 4.060. |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Esempio 2**  **Valore di acquisto delle partecipazioni al 1° Gennaio 2022 =** 65.000  **Valore di perizia =** 88.000  **Corrispettivo teorico della vendita =** 150.000  All’atto della vendita della partecipazione, per un corrispettivo pari ad euro 150.000, il socio dovrà calcolare la plusvalenza in modo differenziato, a seconda che abbia o meno aderito alla rivalutazione.  **Imposta sostitutiva per affrancamento** = Valore di perizia x 14% = 88.000 x 14% = **12.320**   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **Regime di tassazione** | **Base imponibile (€)** | **Aliquota** | **Imposta (€)** | | Tassazione plusvalenza in ipotesi di opzione per la rivalutazione | (150.000 – 88.000) = 62.000 | 26% | 16.120 | | Tassazione ordinaria plusvalenza | (150.000 – 65.000) = 85.000 | 26% | 22.100 |   Nell’esempio sotto osservazione, l’opzione per la rivalutazione non risulta conveniente in quanto l’onere fiscale complessivo da sostenere in ipotesi di rivalutazione della partecipazione e successiva rivendita è superiore all’onere fiscale gravante sul capital gain prodotto in ipotesi di tassazione ordinaria. Di seguito l’onere fiscale complessivo a confronto:   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **Regime di tassazione** | **Imposta sostitutiva per affrancamento** | **Imposta sulla plusvalenza** | **Onere fiscale complessivo (€)** | | Tassazione in ipotesi di opzione per la rivalutazione | 12.320 | 16.120 | 28.440 | | Tassazione ordinaria plusvalenza | N/A | 13.000 | 22.100 |   In questo caso specifico, l’adesione alla rivalutazione, si avrebbe un aggravio fiscale di euro 6.340, dovuto al fatto che la plusvalenza da realizzare è molto più bassa della base imponibile della rivalutazione, corrispondente al valore peritale. |

# 8.

# Trattamento delle minusvalenze

L’art. 5, comma 6, L.448/2001, dispone che l’assunzione del valore rideterminato della partecipazione in luogo del costo o del valore d’acquisto, non legittima il realizzo di minusvalenze su partecipazioni.

Di conseguenza, all’atto della cessione delle partecipazioni rivalutate, laddove il corrispettivo di vendita sia inferiore al valore di perizia, **non sia possibile dedurre la minusvalenza ai fini fiscali,** né compensarla con le plusvalenze aventi medesima natura ai sensi dell’art. 68, T.U.I.R. Nella Circolare 12/E/2002, infatti si legge che “*il corrispettivo di vendita e il valore di perizia non può dar luogo a minusvalenze fiscalmente rilevanti”*.

Anche per i terreni vale la medesima regola e non è possibile beneficiare fiscalmente del realizzo della minusvalenza. La rideterminazione del valore non può comportare l’emersione di minusvalenze fiscalmente rilevanti. In questo caso, l’Amministrazione finanziaria ha recepito l’indirizzo della giurisprudenza precisando che la vendita del terreno ad un prezzo inferiore al valore rideterminato non fa venire meno gli effetti della rivalutazione ma produce l’azzeramento della plusvalenza[[17]](#footnote-17).

.

# 9.

# Aspetti dichiarativi

L’amministrazione finanziaria con la circolare n. 1/E/2021 chiarisce che in sede di compilazione del modello di dichiarazione “Redditi” i dati relativi alla rideterminazione del valore delle partecipazioni e dei terreni devono essere inseriti:

* in caso di partecipazioni, nell’apposita sezione VII del quadro RT, denominata “*Partecipazioni rivalutate art. 2, D.L. n. 282 del 2002 e successive modificazioni”*
* in caso di terreni, nell’apposita sezione del quadro X del quadro RM, denominata “*Rivalutazione del valore dei terreni ai sensi dell’art. 2 D.L. n. 282 del 2002 e successive modificazioni”.*

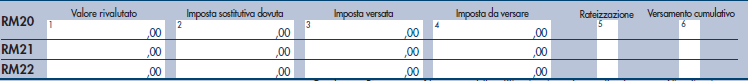
Più in dettaglio, con riferimento all’anno d’imposta 2021, nei righi **RT105 e RT106** del Modello Redditi 2022, devono essere compilati i dati relativi alla rideterminazione del valore delle partecipazioni, quote o diritti non negoziate nei mercati regolamentati, posseduti alla data del 1° gennaio 2021 per le quali il valore di acquisto è stato rideterminato entro il 15 novembre 2021, avendo cura di riportare:

* **nella colonna 1**, il valore rivalutato risultante dalla perizia giurata di stima;
* **nella colonna 3**, l’imposta sostitutiva dovuta;
* **nella colonna 4**, l’imposta eventualmente già versata in occasione di precedenti procedure di rideterminazione effettuate con riferimento ai medesimi beni che può essere scomputata dall’imposta sostitutiva dovuta relativa alla nuova rideterminazione;
* **nella colonna 5**, l’imposta da versare pari all’importo della differenza tra l’imposta di colonna 3 e quella di colonna 4; qualora il risultato sia negativo il campo non va compilato;
* **nella colonna 6**, deve essere barrata la casella se l’importo dell’imposta sostitutiva da versare di colonna 5 è stato rateizzato
* **nella colonna 7**, deve essere barrata la casella se l’importo dell’imposta sostitutiva da versare indicata nella colonna 5 è parte di un versamento cumulativo.



In caso di rideterminazione del valore dei terreni occorre compilare invece la sezione X del quadro RM. In particolare, nei righi da **RM20 a RM22** devono essere distintamente indicate, per il periodo d’imposta 2021, le operazioni relative alla rideterminazione del valore dei terreni edificabili, dei terreni agricoli e dei terreni oggetto di lottizzazione, per i quali il valore di acquisto è stato rideterminato sulla base di una perizia giurata di stima ed è stato effettuato il relativo versamento dell’imposta sostitutiva nella misura del 11% su tale importo. Occorrerà compilare pertanto i suddetti righi nel seguente modo:

* **nella colonna 1**, il valore rivalutato risultante della perizia giurata di stima;
* **nella colonna 2**, l’imposta sostitutiva dovuta;
* **nella colonna 3,** l’imposta eventualmente già versata in occasione di precedenti procedure di rideterminazione effettuate con riferimento ai medesimi beni che può essere scomputata dall’imposta sostitutiva dovuta relativa alla nuova rideterminazione;
* **nella colonna 4**, l’imposta residua da versare è pari all’importo della differenza tra l’imposta di colonna 2 e quella di colonna 3; qualora il risultato sia negativo il campo non va compilato
* **nella colonna 5**, deve essere barrata la casella se l’importo dell’imposta sostitutiva residua da versare di colonna 4 è stato rateizzato;
* **nella colonna 6,** deve essere barrata la casella se l’importo dell’imposta sostitutiva residua da versare di colonna 4 indicata nella colonna 2 è parte di un versamento cumulativo.



# 10.

# Casi particolari

**La prassi dell’Amministrazione finanziaria ha fornito alcune preziose indicazioni che dirimono alcuni dubbi emersi sin dal primo periodo di applicazione della Legge** e che trovano tutt’ora con riferimento alla rivalutazione riaperta per l’anno 2022. Una particolare ipotesi meritevole di approfondimento è quella che si verifica in ipotesi di **successione o donazione dei beni.**

Un primo interrogativo attiene alla possibilità per l’erede o il donatario che ha ricevuto beni rivalutati, di usufruire parimenti della disciplina in oggetto. La Circolare 81/E/2002, ha precisato che in ipotesi di terreni pervenuti per successione o per donazione, in nessun caso gli eredi e i donatari possono utilizzare come valore fiscale quello affrancato dal *de cuius* o dal donante, ma devono assumere come valore iniziale del terreno acquisito per effetto della successione o donazione unicamente quello indicato nei relativi atti.

Pertanto, con riferimento ai terreni, eventuali rideterminazioni del valore dei terreni effettuati dal *de cuius* non avranno alcun effetto per gli eredi.

Con riguardo alle partecipazioni, occorre invece operare un distinguo tra successioni apertesi prima e dopo la reintroduzione dell’imposta di successione. In particolare, a partire dal 3 ottobre 2006, per effetto della reintroduzione dell’imposta di successione, non è più consentito all’erede di assumere quale costo fiscale della partecipazione il costo rideterminato dal *de cuius* dovendo essere necessariamente assunto il valore delle partecipazioni indicato nella dichiarazione di successione o dalla liquidazione dell’Ufficio delle Entrate.

Con riferimento alle successioni apertesi dal 25 ottobre 2001 al 2 ottobre 2006, invece, la rideterminazione del valore eseguita dal *de cuius* può essere utilizzata, potendo così assumere come base per il calcolo della plusvalenza imponibile il valore peritale.

Nel caso di donazione, la rideterminazione del valore fiscale esplica i suoi effetti anche in capo al donatario. Infatti, ai sensi dell’art. 68, comma 6, del T.U.I.R., il costo fiscalmente riconosciuto per il donatario è sempre quello rilevante in capo al donante.

Un altro caso affrontato è quello relativo alle partecipazioni detenute in società che sono **oggetto di operazioni di scissione**. Nel caso in cui sia intervenuta una scissione societaria, **possono essere rivalutate, in via autonoma, le partecipazioni detenute nelle società risultanti dalla scissione purché l’operazione si sia perfezionata giuridicamente antecedentemente al 1° gennaio 2022**. Qualora la scissione si perfezioni successivamente al 1° gennaio 2022, possono essere rivalutate le partecipazioni originarie della società scissa e il nuovo valore viene ripartito sulle partecipazioni residue della scissa e/o sulle partecipazioni acquisite nelle beneficiarie, secondo un meccanismo di sostituzione.

Altra osservazione particolarmente importante afferisce alla **possibilità** di **ripetere la rivalutazione già operata in anni precedenti**. Nel caso in cui il contribuente abbia già fruito di una delle precedenti versioni dell’agevolazione, il contribuente può comunque rideterminare il valore delle partecipazioni e dei terreni detenuti alla data del 1° gennaio 2022.

Inoltre, ai sensi della lett. e) del comma 2 dell’art. 7, D.L. 13 maggio 2011, n. 70, è consentito scomputare, dall’imposta sostitutiva dovuta, quella già versata in occasione di precedenti procedure di rideterminazione effettuate con riferimento ai medesimi beni.

In alternativa, il contribuente può pagare interamente l’imposta sostitutiva per la rivalutazione 2022 e presentare istanza di rimborso dell’imposta sostitutiva pagata in passato. Il termine di decadenza per la richiesta del rimborso, di 48 mesi[[18]](#footnote-18), decorre dalla data in cui si verifica la duplicazione del versamento e cioè dalla data di pagamento dell’intera imposta sostitutiva dovuta per effetto dell’ultima rideterminazione effettuata o dalla data di versamento della prima rata. L’importo del rimborso non può comunque essere superiore all’importo dovuto in base all’ultima rideterminazione del valore effettuata.

# 11.

# Rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni possedute nell’esercizio dell’impresa

La disciplina sin qui esaminata ha ad oggetto la rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni non effettuata nell’ambito dell’esercizio dell’impresa. Pertanto, la proroga disposta dal “*D.L. Energia*” non interessa terreni e partecipazioni detenuti dalle imprese.

I soggetti titolari di reddito d’impresa possono però adottare lo strumento giuridico (ormai ventennale) introdotto dalla L.342/2000, legge che delinea la cornice normativa della **generale rivalutazione dei beni d’impresa.**

Tale legge ha rappresentato l’incipit di una serie di regimi di rivalutazione di volta in volta reintrodotti al fine di consentire una rappresentazione contabile quanto più aggiornata dell’impresa. Accedono all’istituto imprese esercitate in forma individuale o collettiva. Sono invece escluse dall’ambito applicativo le società che redigono il bilancio secondo i Principi Contabili Internazionali[[19]](#footnote-19).

La rivalutazione ha poi costantemente formato oggetto di riproposizione in molte delle leggi finanziarie e di bilancio che si sono succedute nel tempo, come di seguito illustrato in tabella.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **LEGGE** | **OGGETTO** | **IMPOTA SOSTITUTIVA** |
| **L. 342/2020** | Rivalutazione facoltativa di   * beni materiali e immateriali (marchi, brevetti, licenze ecc, con eccezione per i "meri" costi pluriennali), con esclusione di quelli alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa; * partecipazioni in società controllate e collegate, purché costituenti immobilizzazioni finanziarie.   Deve interessare **tutti i beni appartenenti alla medesima categoria omogenea**, **risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.1999** | Rivalutazione a pagamento: obbligo versamento imposta sostitutiva:   * **19%** sui maggiori valori beni ammortizzabili * **15%** sui maggiori valori beni non ammortizzabili |
| **448/2001 (1° proroga)** | Rivalutazione facoltativa dei beni come sopra individuati,  deve riguardare tutti i beni appartenenti alla medesima categoria omogenea**, risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2000.** | Rivalutazione a pagamento: obbligo versamento imposta sostitutiva:   * **19%** sui maggiori valori beni ammortizzabili * **15%** sui maggiori valori beni non ammortizzabili |
| **350/2003 (2° proroga)** | Rivalutazione facoltativa e dei beni come sopra individuati, deve interessare tutti i beni appartenenti alla medesima categoria omogenea, risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al **31.12.2002.** | Rivalutazione a pagamento: obbligo versamento imposta sostitutiva:   * **19%** sui maggiori valori beni ammortizzabili * **15%** sui maggiori valori beni non ammortizzabili |
| **266/2005 (3° proroga)** | Rivalutazione facoltativa dei beni come sopra individuati, risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al **31.12.2004, con disposizioni specifiche per le aree fabbricabili non edificate.**  La rivalutazione, deve interessare **tutti i beni appartenenti alla medesima categoria omogenea**, come individuate dall'art. 4 DM 162/2001. | Rivalutazione a pagamento: obbligo versamento imposta sostitutiva:  **12%** sui maggiori valori beni ammortizzabili (**19% per le aree fabbricabili)**  6% sui maggiori valori beni non ammortizzabili  **7%** sul saldo attivo di rivalutazione |
| **DL n. 185/2008** | Rivalutazione facoltativa degli **immobili delle imprese, con esclusione delle aree edificabili e degli immobili alla cui produzione o scambio è diretta attività d’impresa** deve interessare tutti i beni appartenenti alla medesima categoria omogenea, risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al **31.12.2007, con disposizioni specifiche**  **per le aree fabbricabili non edificate.** | ***Rivalutazione solo civilistica gratuita***  Rivalutazione fiscale a pagamento con obbligo versamento:  **7% (ridotto a 3%)** sui maggiori valori beni ammortizzabili  **4% (ridotto a 1,5%)** sui maggiori valori beni non ammortizzabili  **10%** sul saldo attivo di rivalutazione |
| **147/2013** | Rivalutazione facoltativa di:   * beni materiali e immateriali *con esclusione di quelli alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa;* * partecipazioni in società controllate e collegate, purché costituenti immobilizzazioni finanziarie.   Deve riguardare tutti i beni appartenenti alla medesima categoria omogenea, risultanti dal  risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al **31.12.2012.** | Rivalutazione solo a pagamento: obbligo versamento imposta sostitutiva:  **16%** sui maggiori valori beni sia ammortizzabili che non ammortizzabili  **10%** sul saldo attivo di rivalutazione |
| **208/2015** | Rivalutazione facoltativa di:   * beni materiali discrezionale immateriali *con esclusione di quelli alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa;* * partecipazioni in società controllate e collegate, purché costituenti immobilizzazioni finanziarie.   Deve riguardare tutti i beni appartenenti alla medesima categoria omogenea, risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al **31.12.2014** | Rivalutazione solo a pagamento: obbligo versamento imposta sostitutiva:   * **16%** sui maggiori valori dei beni ammortizzabili * **12%** sui maggiori valori dei beni non ammortizzabili * **10%** sul saldo attivo di rivalutazione |
| **232/2016** | Rivalutazione facoltativa di:   * beni materiali e immateriali *con esclusione di quelli alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa;* * partecipazioni in società controllate e collegate, purché costituenti immobilizzazioni finanziarie.   Deve interessare tutti i beni appartenenti alla medesima categoria omogenea, risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al **31.12.2015.** | Rivalutazione solo a pagamento: obbligo versamento imposta sostitutiva:   * **16%** sui maggiori valori dei beni ammortizzabili * **12%** sui maggiori valori dei beni non ammortizzabili * **10%** sul saldo attivo di rivalutazione |
| **145/2018** | Rivalutazione facoltativa di:   * beni materiali e immateriali *con esclusione di quelli alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa;* * partecipazioni in società controllate e collegate, purché costituenti immobilizzazioni finanziarie.   Deve interessare tutti i beni appartenenti alla medesima categoria omogenea, risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al **31.12.2017** | Rivalutazione solo a pagamento: obbligo versamento imposta sostitutiva:   * **16%** sui maggiori valori dei beni ammortizzabili * **12%** sui maggiori valori dei beni non ammortizzabili * **10%** sul saldo attivo di rivalutazione |
| **160/2019 come modificata dalla Legge 40/2020** | Rivalutazione facoltativa di:   * beni materiali e immateriali *con esclusione di quelli alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa;* * partecipazioni in società controllate e collegate, purché costituenti immobilizzazioni finanziarie.   risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al **31.12.2018**  La rivalutazione, da effettuarsi nel bilancio dell'esercizio successivo a quello in corso al 31.12.2018 e tre successivi (**Bilancio 2019, 2020, 2021 e 2022**) deve riguardare **tutti i beni appartenenti alla medesima categoria omogenea**, come individuate dall['art. 4](https://www.eutekne.it/Servizi/RassegnaLeggi/Recensione_Articolo.aspx?IdLegge=1658&IdArticolo=4533&Codice_Materia&testo&ReLink=Yes) DM 62/2001. | Rivalutazione solo a pagamento: obbligo versamento imposta sostitutiva:   * **10%** sui maggiori valori dei beni ammortizzabili * **12%** sui maggiori valori dei beni non ammortizzabili * **10%** sul saldo attivo di rivalutazione |
| **Art. 110 DL 104/2020** | Rivalutazione facoltativa di:   * beni materiali e immateriali *con esclusione di quelli alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa;* * partecipazioni in società controllate e collegate, purché costituenti immobilizzazioni finanziarie.   risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al **31.12.2019**  La rivalutazione, da effettuarsi nel bilancio dell'esercizio successivo a quello in corso al 31.12.2019 (**Bilancio 2020**)  **Anche con riferimento ai singoli beni** | ***Rivalutazione solo civilistica gratuita***  Rivalutazione fiscale a pagamento con obbligo versamento:   * **3%** sui maggiori valori beni sia ammortizzabili che non ammortizzabili * **10%** sul saldo attivo di rivalutazione |

Da ultimo, dunque, la legge rivive **dapprima nella Legge di Bilancio 2020** ([articolo 1, commi da 696](https://portale.ecevolution.it/loginServlet?encParam=5A609037C3FD53161B3A7340F3BA77D98EA782AB51A64B3E68FF6FAF02F55432B0535E17DFAF40BF236911DD26AA7DCC8B92A6665BD92AEB02C37BF938C90916DFA3E10577000BE4CBD6263860F516EEB2C00123F36A734870877DD3977428F403602A5DD79EA0B098890DBE4CAA759E28BB9E692D940A4E56E8B6004F515029EAE377906A90FE0B56F84E8C0E6BACC096A7D1F99EABCA5027E8EB27FC8195C4A4B11E8B711AF6386261200954EC4DCD30F49F354863386FA7A12D6468B5A93C5398ED1662D45DAF461BFA002C2B4208) a [704, L. 160/2019](https://portale.ecevolution.it/loginServlet?encParam=5A609037C3FD53161B3A7340F3BA77D98EA782AB51A64B3E68FF6FAF02F55432B0535E17DFAF40BF236911DD26AA7DCC8B92A6665BD92AEB02C37BF938C90916DFA3E10577000BE4CBD6263860F516EEB2C00123F36A734870877DD3977428F403602A5DD79EA0B098890DBE4CAA759E28BB9E692D940A4E56E8B6004F515029EAE377906A90FE0B56F84E8C0E6BACC096A7D1F99EABCA5027E8EB27FC8195C4A4B11E8B711AF6386261200954EC4DCD30F49F354863386F13210B5A6E61727674ABAB61C6C7E66160CA1042634E1C6C)), successivamente nel cd. D.L. Agosto, il quale ha previsto una particolare ipotesi rivalutativa, adottabile nel bilancio delle imprese Oic relativo all’esercizio 2020, con riferimento ai beni risultanti dal bilancio chiuso al 31.12.2019.

Nella prima versione del Decreto, la rivalutazione poteva essere operata unicamente nel bilancio relativo all’esercizio 2020. Tuttavia, con il D.L. 41/2021 il legislatore ha integrato la disciplina della rivalutazione dei beni introdotta dal D.L. 104/2020, estendendone la finestra temporale di applicazione all’esercizio 2021, ma limitatamente ai beni che non sono stati già oggetto di rivalutazione nel bilancio dell’esercizio 2020 e senza possibilità di riconoscimento fiscale dei plusvalori iscritti.

La disciplina dell’istituto reintrodotta dal D.L.104/2020 si distingue dalle precedenti in quanto:

* è possibile rivalutare anche singoli beni mobili o immobili (ammortizzabili e non ammortizzabili) e non necessariamente tutti quelli appartenenti alla medesima categoria omogenea.
* Vi è la possibilità di attribuire valenza esclusivamente contabile ai plusvalori rilevati;
* È prevista una aliquota ridotta del 3% ai fini del riconoscimento fiscale dei maggiori valori emersi;

Il regime in esame risulta quindi applicabile ai beni costituenti:

* Immobilizzazioni materiali ammortizzabili e non ammortizzabili (immobili, beni mobili iscritti in pubblici registri, impianti e macchinari, attrezzature industriali e commerciali);
* Beni di costo unitario inferiore a euro 516,46;
* Immobilizzazioni immateriali rappresentate da beni giuridicamente tutelati (diritti di brevetto industriale, diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, diritti di concessione, licenze, marchi, know-how, altri diritti simili);
* Partecipazioni, costituenti immobilizzazioni finanziarie, in società controllate o collegate.

Sono dunque escluse dall’ambito applicativo **le partecipazioni non di controllo o di collegamento** e quelle non iscritte nell’attivo immobilizzato (ovvero le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni iscritte nell’attivo circolante).

Il maggior valore attribuito in sede di rivalutazione dei beni può essere riconosciuto ai fini delle imposte sui redditi e dell’Irap, mediante il pagamento dell’imposta sostitutiva del 3%.

A differenza di quanto avviene nelle altre leggi speciali, il riconoscimento fiscale è:

* **opzionale;**
* **decorre dal periodo di imposta successivo a quello in cui la rivalutazione viene eseguita in bilancio.**

L’imposta sostitutiva deve essere versata in un massimo di tre rate di pari importo di cui la prima con scadenza entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita, le altre con scadenza entro il termine rispettivamente previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative ai periodi d'imposta successivi.

Occorre inoltre tener presente che, mentre l’opzione ha effetti pressoché immediati sul calcolo delle quote di ammortamento fiscalmente deducibili, la rivalutazione ha invece rilievo fiscale per le operazioni effettuate a decorrere dall’inizio del quarto esercizio successivo a quello in cui è eseguita la rivalutazione.

**In relazione alle annualità 2021 e 2022,** le imprese possono invece optare per **la soluzione proposta dal regime di rivalutazione “ordinario” di cui alla Legge di Bilancio 2020** ([articolo 1, commi da 696](https://portale.ecevolution.it/loginServlet?encParam=5A609037C3FD53161B3A7340F3BA77D98EA782AB51A64B3E68FF6FAF02F55432B0535E17DFAF40BF236911DD26AA7DCC8B92A6665BD92AEB02C37BF938C90916DFA3E10577000BE4CBD6263860F516EEB2C00123F36A734870877DD3977428F403602A5DD79EA0B098890DBE4CAA759E28BB9E692D940A4E56E8B6004F515029EAE377906A90FE0B56F84E8C0E6BACC096A7D1F99EABCA5027E8EB27FC8195C4A4B11E8B711AF6386261200954EC4DCD30F49F354863386FA7A12D6468B5A93C5398ED1662D45DAF461BFA002C2B4208) a [704, L. 160/2019](https://portale.ecevolution.it/loginServlet?encParam=5A609037C3FD53161B3A7340F3BA77D98EA782AB51A64B3E68FF6FAF02F55432B0535E17DFAF40BF236911DD26AA7DCC8B92A6665BD92AEB02C37BF938C90916DFA3E10577000BE4CBD6263860F516EEB2C00123F36A734870877DD3977428F403602A5DD79EA0B098890DBE4CAA759E28BB9E692D940A4E56E8B6004F515029EAE377906A90FE0B56F84E8C0E6BACC096A7D1F99EABCA5027E8EB27FC8195C4A4B11E8B711AF6386261200954EC4DCD30F49F354863386F13210B5A6E61727674ABAB61C6C7E66160CA1042634E1C6C)).

Si ricorda infatti che, l’[articolo 12-ter D.L. 23/2020](https://portale.ecevolution.it/loginServlet?encParam=5A609037C3FD53161B3A7340F3BA77D98EA782AB51A64B3E68FF6FAF02F55432A03854DB95A03F6597AE173360C320E9B6E111D37DE0F490E61FE1CFAA5AE9AB97ADE4E5E33A162A22ABC5554336DB9996FE6FD9118212E2A9E3F386264305D8B089E9A679870791C2EAD0DFE4B0AB4766B86998F087F558AFF47A446BB03DC31CA1D7C0AF30DC23014834AD0A3D882D5444510435FB6D3CFA71D3BBFBB96F44AD708FC46B415E4973DFA77E6D832ED9A46BE0FC5FDAF93E6BACBE85538A4BAF87BE0511F282BC7177A2C8F863EE25A5), ha prolungato l’ambito temporale di applicazione dello strumento, **permettendo la rivalutazione in commento nei bilanci successivi al 31 dicembre 2019, 2020 e 2021, consentendo quindi l’aggiornamento dei valori negli esercizi 2020, 2021 e 2022.** In questa ipotesi rivalutativa, il riconoscimento fiscale non è una facoltà, bensì un obbligo e opera automaticamente a seguito del versamento dell’imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, dell’Irap e di eventuali addizionali, parametrata alle seguenti aliquote:

* **12% con riferimento ai beni mobili ed immobili ammortizzabili;**
* **10% con riferimento ai beni non ammortizzabili**.

Il riconoscimento fiscale del maggior valore iscritto, decorrerà in questo caso dal terzo esercizio successivo a quello in cui è eseguita la rivalutazione, ovvero dal quarto ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze fiscali derivanti da cessione a titolo oneroso, assegnazione ai soci o destinazione a finalità estranee all’esercizio dell’impresa ovvero al consumo personale o familiare dell’imprenditore.

In parallelo all’introduzione del regime di rivalutazione contabile dei beni**, il Decreto “Agosto” concede altresì l’opportunità di eliminare l’eventuale disallineamento tra valori civilistici e fiscali** emersi in occasione di operazioni straordinarie avvenute in regime di neutralità fiscale. Tale istituto può essere adottato anche dai soggetti che redigono il bilancio secondo i Principi Contabili Internazionali.

# Bibliografia

Loconte Stefano, Manuale di diritto tributario 02/2020– Cedam editore

G. Gavelli, F. Giommoni – Rivista il fisco, n. 22/2022

F. Giommoni - Rivista il fisco, 7/2022

G. Gavelli - G.P. Tosoni, “Affrancamento di terreni, test convenienza a tre variabili”, in Il Sole - 24 Ore

G. Gavelli, “Quote e terreni, la rivalutazione con aliquota al 14% cambia i calcoli di convenienza

Assonime, Circolare n. 12/2022

Tesauro Francesco, Istituzioni di diritto tributario – Parte speciale Utet Editore

D. Nucibella - Rivista Pratica Fiscale e Professionale, n. 14/2022

G. Falsitta – Manuale di diritto tributario Cedam editore, 2020

1. La perizia può essere presentata per l’asseverazione sia presso la cancelleria del Tribunale che presso l’Ufficio di un giudice di pace o un notaio ([circolare n. 81/2002](https://onefiscale.wolterskluwer.it/document/rivalutazione-terreni-e-partecipazioni-al-1-gennaio-2022/10AR0000287596ART1?pathId=b3d9b9bf16bc58&docIds=10LX0000240663SOMM,10LX0000241267SOMM)). [↑](#footnote-ref-1)
2. Il valore risultante dalla perizia è riferito all’intero patrimonio sociale dell’ente partecipato. [↑](#footnote-ref-2)
3. La circolare 34/E/2004 ha chiarito che, in presenza di opzione per la rateazione dell’imposta sostitutiva, il perfezionamento della rivalutazione ha luogo all’atto del versamento (tempestivo) della prima rata. [↑](#footnote-ref-3)
4. Con particolare riferimento alle quote, titoli e diritti, è stato chiarito che possono accedere all’istituto tutti quei contribuenti che effettuano operazioni suscettibili di generare redditi diversi di natura finanziaria (Circolare Agenzia Entrate n. 12/E/2002). [↑](#footnote-ref-4)
5. Secondo l’art. 68, comma 6, Tuir, il costo fiscale delle **partecipazioni**, è determinato in funzione del costo o valore di acquisto assoggettato a tassazione aumentato di ogni onere inerente, compresa l’imposta di successione e donazione, ma con esclusione degli interessi passivi, mentre per le quote di società di persone il costo è aumentato dei redditi già tassati in capo al socio per trasparenza ex art. 5 del T.U.I.R. e diminuito delle perdite ad esso attribuite ai sensi dell’ art. 8 del T.U.I.R., nonché degli utili effettivamente distribuiti fino a

   concorrenza dei redditi già imputati.

   Per i terreni l’ art. 68, comma 1, del T.U.I.R. dispone che le plusvalenze di cui alle lett. a) e b) del comma 1 dell’art. 67 sono costituite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo. [↑](#footnote-ref-5)
6. Cfr. Circolare 52/E 2004, Agenzia delle Entrate [↑](#footnote-ref-6)
7. Cfr. Circolare n.27/E/2003, Agenzia delle Entrate. Il valore della nuda proprietà da tenere in considerazione è quello costituito dalla differenza tra il valore della proprietà piena e quello del diritto reale. [↑](#footnote-ref-7)
8. Circolare 6 novembre 2002, n. 81/E dell’Agenzia delle Entrate [↑](#footnote-ref-8)
9. Cfr. Circolare 81/E/2002, Agenzia delle Entrate [↑](#footnote-ref-9)
10. Cfr. Circolare 12/E/2002, Agenzia delle Entrate [↑](#footnote-ref-10)
11. Circolare 1/E/2013 Agenzia delle Entrate [↑](#footnote-ref-11)
12. Cfr. [Circolare n. 81/E/2002](https://onefiscale.wolterskluwer.it/document/rivalutazione-terreni-e-partecipazioni-al-1-gennaio-2022/10AR0000287596ART1?pathId=b3d9b9bf16bc58&docIds=10LX0000240663SOMM,10LX0000241267SOMM), Agenzia delle Entrate. [↑](#footnote-ref-12)
13. Cfr. Crcolare n. 12/E/2002, Agenzia delle Entrate. [↑](#footnote-ref-13)
14. Circolare 1/E/2021 Agenzia delle Entrate [↑](#footnote-ref-14)
15. Circolare n.35/E/2004. [↑](#footnote-ref-15)
16. Corte di cassazione, Ord. n. 5981/2018. [↑](#footnote-ref-16)
17. Circolare 1/E/2021, Agenzia delle Entrate; Corte di Cassazione, sentenza n.2321/2020 e 2322/2020. [↑](#footnote-ref-17)
18. Trova infatti applicazione lo strumento di rimborso previsto dall’ art. 38 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, attivabile entro 48 mesi dalla data del versamento dell’intera imposta o della prima rata relativa alla precedente rideterminazione. [↑](#footnote-ref-18)
19. Salvo quanto si dirà con riferimento all’opzione di riallineamento dei valori civilistici e fiscali previsto all’art. 110, comma 8, D.L. 104/2020. [↑](#footnote-ref-19)