

Rivalutazione terreni con imposta sostitutiva che aumenta al 14%

Requisito è che i beni siano posseduti alla data del 1° gennaio 2022

Riaprono i termini per procedere alla rivalutazione dei valori di terreni e partecipazioni, ma con una misura dell'imposta sostitutiva pari al 14%, più alta rispetto a quella degli ultimi anni (che era pari all'11%). Lo prevede il DL "Energia", approvato nei giorni scorsi dal Consiglio dei ministri.

Da circa un ventennio, questa agevolazione, prevista per la prima volta con riferimento ai beni posseduti al 1° gennaio 2002 dalla Legge 448/2001, è stata riproposta con costanza; in alcuni anni (il 2021, ad esempio), i termini sono stati riaperti per ben due volte. Ecco perché, la notizia della mancata riproposizione di questa agevolazione, nell'ultima legge di Bilancio (Legge 234/2021), ha destato un certo stupore tra professionisti e potenziali beneficiari.

A sopperire, ci pensa il Decreto Energia che, con l'articolo 30, prevede la riapertura dei termini per la rideterminazione, anche con riferimento ai beni posseduti al 1° gennaio 2022.

Rispetto alle precedenti versioni, ci sono, però, alcune novità.

Possono beneficiare della rideterminazione esclusivamente le persone fisiche, le società semplici ed altre a questa equiparate, gli enti non commerciali. Restano sempre esclusi i titolari di reddito di impresa. Possono essere oggetto di rivalutazione tre distinti beni: le partecipazioni qualificate; le partecipazioni non qualificate; i terreni, sia agricoli che edificabili.

Requisito fondamentale per accedere alla rivalutazione che prevede il Decreto Energia è che questi beni siano posseduti alla data del 1° gennaio 2022.

Le novità del Decreto "Energia"

La rideterminazione si realizza in due fasi: la prima è la redazione della perizia giurata di stima; la seconda consiste nel versamento dell'imposta sostitutiva.

La prima delle novità che prevede questa nuova riapertura dei termini è il termine entro cui si deve procedere ai due adempimenti operativi: il termine ultimo è il 15/06/2022. Negli ultimi anni, la scadenza per procedere al versamento dell'imposta sostitutiva e la redazione della perizia era prevista per il 30 giugno, per questa volta, invece, bisogna ricordare che il termine è anticipato al 15 giugno.

La seconda novità riguarda, invece, la misura dell'imposta sostitutiva da versare che è pari al 14%, sia con riferimento alla rideterminazione del valore dei terreni, sia alla rideterminazione del valore delle quote. Si tratta di un valore decisamente elevato considerato che la misura, all'inizio era pari al 2% e che poi è stata fissata, negli ultimi anni all'11%.

La convenienza

La convenienza dell'operazione va valutata caso per caso; si deve infatti confrontare l'ammontare di imposta sostitutiva da versare per la rideterminazione e l'ammontare dovuto in caso di tassazione ordinaria che si avrebbe sulla plusvalenza. Con riferimento ai terreni, ad esempio, si ricorda che la cessione di un terreno edificabile da parte di una persona fisica, società semplice o soggetti ad essi equiparati genera sempre plusvalenza tassata mentre la cessione di un terreno agricolo genera plusvalenza solo se posseduto da meno di cinque anni. Dunque, ad esempio, un contribuente che intende cedere un terreno agricolo posseduto da più di 5 anni non avrà interesse a rideterminare il valore del terreno in quanto dalla cessione non emergerebbe alcuna plusvalenza (e quindi non serve ridurla); invece, nel caso di cessione di un terreno edificabile (che quindi genera plusvalenza) potrebbe averne conseguenza a seconda del valore effettivo del bene e del suo costo storico.