

# STUDIO PICCO

CONSULENZA TRIBUTARIA - DEL LAVORO - REVISIONE CONTABILE

ASSOCIAZIONE TRA PROFESSIONISTI

Codice fiscale e partita I.V.A. 01177950993

Genova, 4 marzo 2022

CIRCOLARE N. 22/2022

**Alla rispettabile clientela**

## **Confermata la rideterminazione del valore di terreni e partecipazioni**

L'art. 29 del DL 17/2022 (c.d. DL "Energia"), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 1° marzo scorso, **proroga anche per il 2022** le agevolazioni fiscali introdotte e disciplinate dagli artt. 5 e 7 della L. 448/2001, per i terreni e le partecipazioni non quotate posseduti al 1° gennaio 2022. Il testo conferma quanto già emerso nella bozza diffusa dopo il Consiglio dei Ministri del 18 febbraio scorso (si veda "Nel decreto energia proroga della rivalutazione delle partecipazioni" del 19 febbraio 2022).

Sarà quindi possibile rivalutare il costo o valore di acquisto delle partecipazioni non quotate e dei terreni posseduti al di fuori del regime d'impresa, **affrancando** in tutto o in parte le plusvalenze che rientrano tra i redditi diversi ex art. 67 comma 1 lett. a)-c-bis) del TUIR.

A differenza delle recenti proroghe del regime di rivalutazione, la norma attuale prevede che entro il **15 giugno 2022** (in precedenza il riferimento consolidato era al 30 giugno dell'anno di riferimento):

- un professionista abilitato (ad esempio, dottore commercialista, geometra, ingegnere e così via) rediga e asseveri la perizia di stima della partecipazione o del terreno;
- il contribuente interessato versi l'imposta sostitutiva per l'intero suo ammontare, ovvero (in caso di rateizzazione) limitatamente alla prima delle tre rate annuali di pari importo.

La proroga in argomento prevede poi l'incremento dell'imposta sostitutiva che è prevista ora con **un'aliquota unica del 14%** rispetto a quella dell'11% che era stata in vigore per le ultime proroghe dell'agevolazione.

Sarà comunque possibile eseguire il versamento dell'imposta in **tre rate annuali** di pari importo.

In questo caso, entro il 15 giugno 2022 deve essere versata solo la prima rata per perfezionare l'opzione.

Le rate devono essere di pari importo e quelle successive alla prima scadranno, rispettivamente, il 15 giugno 2023 e il 15 giugno 2024; dovranno essere maggiorate degli interessi del 3% annuo, dal 15 giugno 2022.

La rideterminazione del costo o valore di acquisto delle **partecipazioni non quotate** e dei terreni deve essere valutata nella prospettiva di un possibile risparmio d'imposta all'atto di una successiva cessione dei beni. In merito alle partecipazioni non quotate, occorre evidenziare che:

- l'imposta sostitutiva del 14% dovuta per l'affrancamento si calcola sul valore di perizia;

- mentre l'imposta sostitutiva sulla plusvalenza di natura finanziaria prevede un'aliquota del 26%.

Pertanto, affinché il regime agevolato risulti conveniente è necessario che l'imposta sostitutiva del 14% applicata sul valore della partecipazione posseduta risulti inferiore al 26% della plusvalenza realizzata in assenza di affrancamento.

Questa verifica si può riassumere nella seguente formula: "14% x valore della quota da perizia < 26% x plusvalenza da cessione".

Considerato che il rapporto tra le due imposte è di 0,5384615 (14% / 26%), il regime agevolato risulta conveniente per il contribuente quando la plusvalenza realizzata risulta superiore al 53,84615% del valore della partecipazione rilevato in sede di perizia.

A titolo esemplificativo, si ipotizza una persona fisica che possiede una partecipazione in una società a responsabilità limitata in merito alla quale:

- il costo di acquisto è pari a 30.000 euro;
- il valore di perizia al 1° gennaio 2022 risulta pari a 100.000 euro e tale ammontare coincide con il prezzo di vendita.

L'affrancamento della partecipazione sarebbe conveniente, in quanto costerebbe al contribuente  $100.000 \times 14\% = 14.000$ , mentre la plusvalenza sulla partecipazione non affrancata sconterebbe un'imposta sostitutiva da capital gain pari a 18.200 euro ( $70.000 \times 26\%$ ).

Se invece la plusvalenza realizzata fosse pari a 53.846,15 euro, l'imposta sostitutiva da capital gain sarebbe pari a 14.000 euro ( $53.846,15 \times 26\%$ ), esattamente quanto il contribuente pagherebbe per affrancare una partecipazione non quotata periziata per un valore di 100.000 euro.

Con la "vecchia" aliquota dell'11%, invece, perché fosse conveniente la rivalutazione era sufficiente che la plusvalenza realizzata risultasse superiore al 42,30769% ( $11\%/26\%$ ) del valore della partecipazione rilevato in sede di perizia.

Si ricorda, infine, che qualora il contribuente abbia già beneficiato dell'agevolazione e intenda avvalersi di un'ulteriore rivalutazione delle partecipazioni o dei terreni posseduti (circ. Agenzia delle Entrate n. 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 la nuova rivalutazione. Qualora vi fosse stato un versamento rateale della precedente imposta sostitutiva, devono essere sterilizzati gli interessi dovuti sulle rate successive alla prima.

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

Cordiali saluti.

**STUDIO PICCO**  
