

**Decreto Legge 1° marzo 2022,
n.17, recante “Misure urgenti
per il contenimento dei costi
dell’energia elettrica e del gas
naturale, per lo sviluppo delle
energie rinnovabili e per il
rilancio delle politiche
industriali”, convertito nella
legge 27 aprile 2022, n.34**

MISURE FISCALI D’INTERESSE

10 maggio 2022

Sommario

1. RIVALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI (ART.29)	3
2. CESSIONE DEL CREDITO PER I BONUS FISCALI – NOVITA' (ARTT.29-BIS-29-TER).....	3
SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO – RIEPILOGO	5

1. RIVALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI (ART.29)

L'art.29 del D.L. 17/2022 (D.L. "Energia") reintroduce la rivalutazione delle aree agricole ed edificabili possedute da soggetti non esercenti attività d'impresa, già oggetto, negli anni, di numerose riaperture dei termini, con un progressivo aumento dell'aliquota relativa all'imposta sostitutiva dell'IRPEF, che dall'originario 4% passa, ora, al 14% (cfr. l'art.2, co.2, D.L. 282/2002 convertito, con modificazioni, nella legge 27/2003).

La nuova rivalutazione viene, ora, consentita per i **terreni** (e le partecipazioni non quotate) **posseduti** alla data del **1° gennaio 2022**.

In fase di conversione in legge del D.L. 17/2022, è stato spostato dal 15 giugno 2022 al **15 novembre 2022** il termine per effettuare la rivalutazione, mediante il pagamento di **un'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito del 14% dell'intero valore rivalutato delle aree**.

L'imposta sostitutiva può essere versata integralmente entro il **15 novembre 2022**, ovvero rateizzata fino ad un massimo di **3 rate annuali di pari importo**, da corrispondere entro il **15 novembre** di ciascuna delle **annualità 2022, 2023 e 2024**.

La **redazione** e il **giuramento** della perizia devono essere effettuati sempre entro la data del **15 novembre 2022**.

Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo, da versare contestualmente a ciascuna rata.

Si ricorda che la rideterminazione del valore delle aree produce i relativi effetti fiscali in termini di minore tassazione delle plusvalenze realizzate con la vendita degli stessi immobili, come redditi diversi ai sensi dell'art.67, comma 1, lett. *a*, e *b*, del TUIR (D.P.R. 917/1986 - TUIR).

A seguito della rivalutazione, infatti, il nuovo valore del terreno, risultante dalla perizia di stima, assume la natura di prezzo di acquisto dello stesso, da portare in diminuzione del corrispettivo ottenuto al momento della vendita, ai fini della determinazione delle plusvalenze.

Tuttavia la misura, a causa dell'ulteriore aumento al 14% dell'imposta sostitutiva, appare ormai di scarso favore per i beneficiari, in termini di risparmio fiscale rispetto all'IRPEF da corrispondere sulla plusvalenza in sede di cessione del bene.

2. CESSIONE DEL CREDITO PER I BONUS FISCALI – NOVITA' (ARTT.29-BIS-29-TER)

Durante la conversione in legge del D.L. "Energia" sono state apportate ulteriori modifiche alla disciplina delle comunicazioni di opzione per lo sconto in fattura e la cessione del credito per i bonus fiscali in edilizia (*Bonus ristrutturazioni, Eco e Sismabonus ordinari ed al 110%, Bonus facciate, Bonus barriere architettoniche*).

In primo luogo, è stato aumentato, **a favore delle banche, da tre a quattro il numero di cessioni effettuabili con riferimento ai predetti crediti di imposta**.

Inoltre, viene stabilito che la **quarta cessione** possa essere **effettuata solo dalle banche in relazione ai crediti per i quali è esaurito il numero delle possibili cessioni, e solo a**

favore dei propri correntisti, che possono unicamente utilizzare il credito in compensazione.

La nuova **disposizione si applica alle comunicazioni** della prima cessione del credito o dello sconto in fattura **inviata all'Agenzia delle Entrate a partire dal 1° maggio 2022** (cfr. l'art.29-bis, co.2, del D.L. 17/2022).

Di conseguenza, il **credito d'imposta** generato da **interventi edilizi agevolati** dai suddetti bonus, anche quando spettante all'impresa esecutrice in virtù dello sconto praticato direttamente in fattura, **è cedibile una sola volta ad altri soggetti terzi, comprese banche ed intermediari finanziari, fatta salva la possibilità di 2 ulteriori cessioni solo se effettuate nei confronti di banche, intermediari finanziari, società appartenenti a gruppi bancari e assicurazioni.**

A queste 3 cessioni si aggiunge, ora, una quarta cessione, effettuata dalle banche per i crediti in relazione ai quali è esaurito il numero di cessioni, e a favore dei propri correntisti, che non possono più cedere il credito, ma devono utilizzarlo in compensazione.

In sostanza, il numero totale delle cessioni del credito è stato portato a 4, dopo le quali non c'è più possibilità di trasferimento ed il credito deve essere utilizzato in compensazione.

Si evidenzia, tuttavia, che la suddetta disciplina sulla cessione dei bonus in edilizia sarà a breve oggetto di ulteriore modifica, da parte del cd. *"DL Aiuti"*, in corso di pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale*, con il quale verrà ammessa la possibilità per le banche (o per le società facenti parte di un gruppo bancario) di cedere il credito d'imposta ai propri correntisti, qualificati come *"clienti professionali"*, in qualsiasi momento, ovvero senza dover necessariamente attendere l'esaurimento del numero delle cessioni possibili. Resta inteso che i *"clienti professionali"* potranno utilizzare il credito esclusivamente in compensazione.

In secondo luogo, **solo per il 2022** e solo per le **spese sostenute nel 2021** (e per le rate residue non fruite relative alle spese 2020), è stato **prorogato al 15 ottobre il termine di invio delle comunicazioni di opzione/sconto a favore dei soli soggetti IRES** e titolari di partita IVA, tenuti a presentare la dichiarazione dei redditi entro il 30 novembre 2022 (cfr. l'art.29-ter del *"D.L. Energia"*).

Si riportano 2 schemi riepilogativi dei passaggi relativi a sconto in fattura/cessione del credito, così come attualmente vigenti a seguito delle modifiche normative sinora intervenute in via definitiva (D.L. 4/2022, convertito in legge 25/2022 e D.L. 17/2022, convertito in legge 34/2022).

SCONTO IN FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO – RIEPILOGO

SCONTO IN FATTURA – i passaggi

dal 17 febbraio 2022



CESSIONE DEL CREDITO – i passaggi

dal 17 febbraio 2022



Infine, in tema di interventi agevolati al “110%”, nel corso dell’*iter* di conversione in legge del “*D.L. Energia*” **l’ambito applicativo dell’*Ecobonus* al 110%** è stato **esteso** anche alle **spese** sostenute per gli **interventi di installazione di sonde** utilizzate per gli **impianti geotermici** (*cfr.* il nuovo art.119, co.1.1., del D.L. 34/2020).