
Rivalutazione di terreni e partecipazioni: le novità 2015

di [Nicola Forte](#)

Publicato il 16 Gennaio 2015

la Legge di stabilità prevede anche per il 2015 la possibilità di rivalutare fiscalmente il valore di terreni e partecipazioni: ecco le regole in vigore per quest'anno

L'art. 1, comma 625, della legge di stabilità del 2015 (legge n. 190/2014) ha riaperto ancora una volta i termini per fruire della rivalutazione del costo di acquisto delle partecipazioni e dei terreni (edificabili e non).

Sono stati modificati i termini di cui al D.L. n. 282/2002. Alla luce di questa nuova proroga le persone fisiche, le società semplici, gli enti non commerciali che alla data del 1 gennaio 2015 possiedono partecipazioni (qualificate e non qualificate) e terreni (agricoli o edificabili) possono procedere alla rivalutazione effettuando il pagamento di un'imposta sostitutiva.

La misura del tributo è stata però raddoppiata rispetto alle precedenti proroghe. Entro il 30 giugno del 2015 deve essere versata un'imposta sostitutiva pari al 4 per cento del valore risultante dalla perizia per le partecipazioni non qualificate e dell'8 per cento del valore risultante dalla perizia, per le partecipazioni qualificate ed i terreni. Entro la stessa data deve essere predisposta e giurata un'apposita perizia di stima del valore dei predetti cespiti preso a base per la commisurazione dell'imposta sostitutiva.

I contribuenti potrebbero già aver effettuato in passato la rivalutazione del valore dei medesimi beni, avvalendosi della legge 28 dicembre 2001, n. 448 (artt. 5 e 7) e delle successive proroghe. In tale ipotesi sarà possibile considerare in detrazione dall'imposta sostitutiva per la nuova rivalutazione l'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata.

Tale opportunità di scomputo è stata prevista dall'art. 7, comma 2, lett. ee) del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 convertito, con modificazioni dalla legge 12 luglio 2011, n. 106.

Il comma 625 della legge di stabilità del 2015, nel disporre la riapertura dei termini della rivalutazione in commento fa riferimento, nello stabilire le nuove date, all'art. 2, c. 2, del decreto legge 24 dicembre 2002, n. 282 che a sua volta richiama espressamente la legge n. 448/2001

Tale legge è a sua volta richiamata dal citato decreto legge n. 70/2011 il quale ha previsto per la prima volta la possibilità di scomputare l'imposta sostitutiva già versata a seguito delle precedenti rivalutazioni.

In passato l’Agenzia delle entrate aveva sempre negato la possibilità di effettuare tale compensazione nel presupposto che ogni provvedimento di rivalutazione fosse autonomo rispetto al precedente. Secondo la tesi del Fisco i contribuenti che intendevano avvalersi nuovamente della rivalutazione (i cui termini erano stati riaperti) avrebbero dovuto versare l’intero importo dell’imposta sostitutiva sul valore oggetto della nuova perizia, richiedendo il rimborso del tributo precedentemente versato (in occasione della precedente rivalutazione).

Il decreto legge n. 70/2011 ha risolto definitivamente tale problema ammettendo anche la possibilità di compensazione. Tale possibilità è prevista a regime. Pertanto anche con riferimento al versamento dell’imposta dovuta entro il 30 giugno 2015 il contribuente potrà eventualmente considerare in diminuzione quanto versato in occasione della precedente rivalutazione.

In alternativa, sarà comunque possibile versare l’intera imposta risultante in base al valore della perizia giurata (predisposta entro il 30 giugno 2015) chiedendo entro 48 mesi il rimborso dell’imposta sostitutiva versata in precedenza.

16 gennaio 2015

Nicola Forte