

Riaperti i termini per rivalutare terreni e partecipazioni

di [Nicola Forte](#)

Pubblicato il 11 Febbraio 2015

anche per il 2015 la Legge di Stabilità ha riaperto i termini per fruire della rivalutazione dei terreni edificabili e delle partecipazioni detenute al di fuori dell'attività d'impresa: ecco le regole per aderire

La Legge di stabilità 2015 ha riaperto i termini per fruire della rivalutazione dei terreni edificabili e delle partecipazioni detenute al di fuori dell'attività d'impresa eventualmente esercitata (art. 1 - comma 626 - L. 23 dicembre 2014 n. 190).

Le condizioni economiche sono però parzialmente diverse rispetto al passato avendo il Legislatore previsto un incremento delle imposte sostitutive dovute. Il comma 626 è intervenuto sul testo del D.L. n. 282/2002, ma il successivo comma 627 ha disposto l'aumento del 100 per cento delle imposte sostitutive del 2 e del 4 per cento. A seguito di tale intervento normativo i tributi dovuti risultano così incrementati, rispettivamente, al 4 e all'8 per cento. L'ultima proroga faceva riferimento ai terreni e alle partecipazioni possedute alla data del 30 giugno 2014, ora la nuova data di riferimento è rappresentata dal 1 gennaio 2015.

Il termine per il versamento dell'imposta e per la redazione della perizia giurata è fissato al 30 giugno 2015. La novità più significativa, come detto, riguarda la misura dell'imposta sostitutiva dovuta. L'importo da versare entro la predetta scadenza è pari al 4 per cento del valore risultante dalla perizia, per le partecipazioni non qualificate; all'8 per cento del valore risultante dalla perizia, per le partecipazioni qualificate ed i terreni.

L'incremento delle aliquote della predetta imposta rende necessarie delle valutazioni di convenienza per comprendere se procedere o meno all'effettuazione della rivalutazione. A tal proposito è necessario considerare che, con decorrenza dal 1° luglio 2014, la tassazione delle plusvalenze derivanti dalla negoziazione di partecipazioni non qualificate risulta incrementata dal 20 al 26 per cento. La modifica è stata prevista dal D.L. n. 66/2014.

La scelta della rivalutazione potrebbe però essere condizionata da una precedente opzione esercitata dal contribuente relativamente alle partecipazioni (non qualificate) possedute. Entro il 30 settembre 2014 il

contribuente potrebbe aver comunicato alla banca o all'intermediario finanziario l'intenzione di esercitare l'opzione di affrancamento, che avrebbe consentito l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 20 per cento (in luogo di quella del 26 per cento).

Tale scelta avrebbe consentito di versare nelle casse dell'Erario le imposte sulle plusvalenze maturate e non realizzate al 30 giugno 2014. In pratica si trattava di un ultimo appello per evitare l'applicazione della nuova aliquota del 26 per cento introdotta dal D.L. n. 66/2014.

In questo caso, ove il contribuente già si sia avvalso della possibilità di affrancare la plusvalenza maturata fino al 30 giugno 2014, potrebbe essere poco conveniente procedere anche alla rivalutazione i cui termini sono stati riaperti a seguito dell'approvazione della legge di stabilità del 2015. Infatti, il contribuente dovrebbe assolvere l'imposta sostitutiva del 4 per cento (per le partecipazioni non qualificate) sull'intero valore risultante dalla perizia, pur avendo affrancato l'intera plusvalenza alla data del 30 giugno 2014. In tale ipotesi, salvo il caso in cui il contribuente intenda detenere la predetta partecipazione ancora per diversi anni, l'operazione di rivalutazione risulterà poco conveniente.

In questo caso si deve considerare che, mentre la tassazione sostitutiva, cioè dovuta alla rivalutazione, si applica, come già ricordato, sull'intero valore peritato, la tassazione ordinaria del 26 per cento si applica sul differenziale, cioè sulla plusvalenza che potrebbe assumere un valore molto inferiore rispetto a quello risultante dalla perizia. Se la persona che detiene la partecipazione si sarà avvalsa dell'affrancamento, è molto probabile che la plusvalenza sia sensibilmente inferiore al valore di perizia rendendo poco conveniente, almeno nel breve periodo, l'operazione di rivalutazione.

11 febbraio 2015

Nicola Forte