

Nuova rivalutazione, anche su partecipazioni e terreni già rivalutati

a cura di Antonio Gigliotti

Ritorna in campo per l'ennesima volta la possibilità di effettuare la rivalutazione delle partecipazioni e dei terreni edificabili. La rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni posseduti all'1 gennaio 2010, può essere effettuata ancorché gli stessi terreni e partecipazioni siano già stati oggetto di rivalutazione in base alla precedenti disposizioni. In questo caso, si dovrà effettuare una nuova perizia di stima, versando l'imposta sostitutiva calcolata sull'intero nuovo valore e chiedendo il rimborso di quella precedentemente versata.

Rivalutazione partecipazioni e terreni

Ritorna in campo per l'ennesima volta la possibilità di effettuare la rivalutazione delle partecipazioni e dei terreni edificabili. L'art. 2 commi da 219 a 220 della Finanziaria 2010, ha disposto infatti un nuovo termine per la rideterminazione:

- del valore di acquisto delle partecipazioni possedute, **alla data del 1° gennaio 2010**, da persone fisiche non esercenti attività di impresa, non negoziate in mercati regolamentati;
- dei terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti, **alla data del 1° gennaio 2010**, dalle persone fisiche.

Osserva

Il nuovo termine per la rivalutazione di dette partecipazioni e terreni è stato fissato al 31 ottobre 2010. Termine entro il quale dovranno essere effettuati:

1. il versamento delle imposte sostitutive, integralmente o limitatamente alla prima rata, come previsto dalla normativa;
2. la redazione ed il giuramento della perizia di stima.

N.B.

Il **31 ottobre 2010** cade di domenica ragion per cui il suddetto termine slitta al:

➤ **2 novembre 2010**

Rivalutazione terreni/partecipazioni già rivalutati

La rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni posseduti all'1 gennaio 2010, può essere effettuata ancorché gli stessi terreni e partecipazioni siano già stati oggetto di rivalutazione in base alle precedenti disposizioni.

Ricorda	
La rivalutazione è stata oggetto di numerose proroghe e riaperture, come di seguito evidenziato:	
RIFERIMENTI NORMATIVI	DATA RIFERIMENTO RIVALUTAZIONE
Artt. 5 e 7, Legge n. 448/2001	1.1.2002
Art. 4, comma 3, DL n. 209/2002	1.1.2002
Art. 2, comma 2, DL n. 282/2002	1.1.2003
Art. 39, comma 14-undecies, DL n. 269/2003	1.1.2003
Art. 6-bis, DL n. 355/2003	1.7.2003
Art. 1, commi 376 e 428, Legge n. 311/2004	1.7.2003
Art. 11-quaterdecies, comma 4, DL n. 203/2005	1.1.2005
Art.1, comma 91, Legge 24.12.2007, n. 244	1.1.2008
Art. 2, comma 229, Legge 23.12.2009, n. 191	1.1.2010

A tal fine, secondo quanto evidenziato dall'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 27/E/2003) il contribuente deve provvedere a:

- far redigere e giurare una nuova perizia di stima;
- versare l'imposta sostitutiva con riferimento al nuovo valore periziato.

In tale ipotesi il contribuente:

- deve versare l'imposta sostitutiva sul valore di riferimento all'1 gennaio 2010, senza che abbia la possibilità di "utilizzare" in compensazione l'imposta sostitutiva versata in occasione di precedenti rivalutazioni;
- può richiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva già versata in base alle precedenti rivalutazioni.

Osserva

Tale rimborso va richiesto ai sensi dell'art. 38, DPR n. 602/73, ossia **entro 48 mesi** dalla data del versamento. Sul punto **non viene richiamata la norma generale** in materia di rimborsi ex art. 21, D.Lgs. n. 546/92 **che fissa in 2 anni dal giorno in cui si è verificato il presupposto per la restituzione** (ossia, nel caso di specie, dalla data di entrata in vigore della disposizione che prevede la nuova rivalutazione), il termine entro il quale presentare l'istanza di rimborso.

Versamento in forma rateale

Con riguardo alla rideterminazione del costo dei terreni e delle partecipazioni già rivalutati va considerato in sostanza che:

- non è possibile:
 - né scomputare dall'importo dell'imposta sostitutiva dovuta quanto già pagato per la precedente rivalutazione;
 - né portare in compensazione tale importo in F24.

- è tuttavia possibile:
 - per coloro che, avendo **effettuato la rivalutazione all'1.1.2008**, hanno scelto il versamento in forma rateale e intendono procedere ad una nuova rivalutazione, **non versare** l'ultima rata (in scadenza il 2.11.2010) e versare la nuova imposta sostitutiva.

La rivalutazione di terreni già rivalutati

- è necessaria una nuova perizia di stima;
- l'imposta deve essere calcolata sull'intero nuovo valore;
- l'imposta già versata in precedenza:
 - non può essere scomputata dal nuovo versamento;
 - non si può portare in compensazione;
 - si può solo chiedere a rimborso;
 - si può **non versare** l'ultima rata se in precedenza è stato scelto il versamento rateale.

Gli strumenti operativi Sdi:

[Rivalutazione terreni 2010: calcolo convenienza](#)

Documento pubblicato in data 03/02/2010

TUTTI I DIRITTI RISERVATI - VIETATA LA RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE.

Tutti i diritti di sfruttamento economico dell'opera appartengono alla Zucchetti.com srl.

L'elaborazione dei testi, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità per eventuali involontari errori o inesattezze.