

Ravenna, 21 gennaio 2010

Circolare n. 04/10

OGGETTO: Rivalutazione del valore d'acquisto dei terreni

La Legge n. 191 del 23/12/2009 (Finanziaria 2010) ha riaperto i termini per rivalutare il costo d'acquisto dei terreni e delle partecipazioni non quotate, posseduti al 1° gennaio 2010, non in regime d'impresa.

Il comma 229 dell'articolo 2 della suddetta legge, modificando quanto previsto dall'articolo 2 del D.L. 282 del 2002, dispone la riapertura del termine per la rideterminazione del valore d'acquisto dei **terreni edificabili o con destinazione agricola**.

Il nuovo termine è fissato al 31 ottobre 2010 ed entro tale data:

- devono essere pagate (integralmente o limitatamente alla prima rata) le imposte sostitutive ai fini della rideterminazione dei valori d'acquisto delle partecipazioni, possedute alla data del 1° gennaio 2010;
- devono essere redatte e giurate le relative perizie di stima.

In caso di successiva vendita del terreno la plusvalenza da cessione è determinata assumendo, quale valore di carico, il valore risultante dalla perizia giurata di stima.

S O G G E T T I I N T E R E S S A T I

I soggetti interessati, i quali devono agire al di fuori dell'esercizio d'impresa commerciale, possono essere:

- persone fisiche;
- società semplici e associazioni ad esse equiparate ai sensi dell'art. 5 D.P.R. 971/1986;
- enti non commerciali e soggetti equiparati.

B E N I R I V A L U T A B I L I

La rivalutazione può essere effettuata con riferimento a:

1. **terreni lottizzati o sui quali sono state costruite opere per renderli edificabili.** Si considerano lottizzati i terreni sui quali è eseguita qualsiasi operazione obiettivamente considerata di lottizzazione o di esecuzione di opere per la edificabilità dei terreni, anche se realizzata al di fuori di strumenti urbanistici;
2. **terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria.** L'utilizzabilità del terreno a fini edificatori deve sussistere in base agli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione;
3. **terreni agricoli.** Questi ultimi, in caso di rivendita possono generare plusvalenza se venduti entro cinque anni dall'acquisto, esclusi quelli acquistati mediante successione, la cui cessione non genera plusvalenza imponibile, o, se ceduti oltre tale termine, qualora al momento della rivendita siano suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti. In caso di donazione del terreno, la data di acquisto ai fini del computo dei cinque anni è quella di acquisto da parte del donante.

I terreni, il cui godimento può avvenire a titolo di proprietà, usufrutto, superficie ed enfiteusi, devono essere **posseduti alla data del 1° gennaio 2010** e **non** devono rientrare nell'esercizio di un'**attività d'impresa commerciale**.

PERIZIA GIURATA

La perizia dovrà essere **redatta e giurata entro il 31 ottobre 2010 (e comunque prima della vendita del terreno)** da uno dei soggetti espressamente indicati dalla norma ossia da un professionista iscritto negli albi degli ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrari e periti industriali edili.

Copia originale della perizia, unitamente ai dati identificativi dell'estensore della perizia e al codice fiscale del titolare del bene periziato (unitamente alle ricevute di versamento dell'imposta sostitutiva) devono essere conservati dal contribuente ed esibiti o trasmessi su richiesta dell'Amministrazione finanziaria.

E' inoltre stabilito che il costo della relazione giurata di stima **sia computato in aumento del valore di acquisto del terreno**, nella misura in cui è stato effettivamente sostenuto ed è rimasto a carico.

DETERMINAZIONE DELLA PLUSVALENZA

La norma stabilisce che all'atto della cessione del terreno la plusvalenza debba essere conteggiata assumendo in luogo del costo di acquisto, il **valore risultante dalla perizia giurata di stima, riferita al 1° gennaio 2010**.

La plusvalenza costituisce reddito diverso ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. a) e b) del TUIR ed è soggetta a tassazione separata (il contribuente potrà, in dichiarazione, optare per la tassazione ordinaria).

Per i terreni agricoli posseduti da non più di cinque anni, il venditore può avvalersi dell'applicazione di un'imposta sostitutiva pari al 20% della plusvalenza stessa, tramite richiesta resa al notaio all'atto della cessione. Tale imposta deve essere applicata e versata a cura del notaio stesso.

Inoltre, in sede di dichiarazione dei redditi, nel quadro RM, si devono riportare le informazioni relative alla rivalutazione effettuata.

PAGAMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA

Condizione necessaria per il riconoscimento dell'affrancamento è il pagamento di **un'imposta sostitutiva dell'IRPEF**, pari al **4% dell'intero valore** risultante dalla perizia.

L'imposta sostitutiva deve essere versata entro il **31 ottobre 2010**, tramite **modello F24**, utilizzando il **codice tributo "8056" per la rivalutazione dei terreni** e indicando come periodo di riferimento "2010".

L'ammontare di tale imposta può essere suddiviso in tre rate annuali di pari importo e i pagamenti devono essere effettuati secondo la seguente scadenza:

- la **prima** rata da versare entro il **31 ottobre 2010**;
- la **seconda** rata entro il **31 ottobre 2011**, maggiorate degli interessi del **3 % annuo calcolati dal 31.10.2010**;
- la **terza** rata entro il **31 ottobre 2012**, maggiorate degli interessi del **3% annuo calcolati dal 31.10.2010**.

EFFETTI FISCALI

E' necessario valutare le conseguenze che derivano dal comma 6 dell'art. 7 della L. 448/2001, con il quale viene stabilito che la **rideterminazione del valore di acquisto dei terreni** costituisce **valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale**.

Rimaniamo a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Distinti saluti.