

# L'INFORMATORE AGRARIO

[www.informatoreagrario.it](http://www.informatoreagrario.it)



Edizioni L'Informatore Agrario

Tutti i diritti riservati, a norma della Legge sul Diritto d'Autore e le sue successive modificazioni. Ogni utilizzo di quest'opera per usi diversi da quello personale e privato è tassativamente vietato. Edizioni L'Informatore Agrario S.p.A. non potrà comunque essere ritenuta responsabile per eventuali malfunzionamenti e/o danni di qualsiasi natura connessi all'uso dell'opera.

• CON LA LEGGE FINANZIARIA 2010

# Torna la rivalutazione dei terreni

Entro il prossimo 31 ottobre gli interessati che procedono alla rivalutazione potranno evitare, nel caso di successiva vendita dell'immobile, l'eventuale plusvalenza tassabile

di **Daniele Hoffer**

**N**ella legge finanziaria 2010 la disposizione che sicuramente riscuote maggior interesse nel mondo agricolo è la riapertura, peraltro preannunciata, dei termini per effettuare la rivalutazione dei terreni agricoli ed edificabili, e delle quote delle società. L'agevolazione consiste nel fatto di poter evitare, in questo modo, l'eventuale plusvalenza tassabile in caso di cessione dei beni, a fronte del versamento della specifica imposta sostitutiva.

## Beneficiari

Possono beneficiare dell'agevolazione le persone fisiche, le società semplici e gli enti non commerciali, i quali entro la data del 31-10-2010 procedono alla rivalutazione dei beni mediante apposita perizia di stima asseverata (ovvero certificata presso il tribunale, notaio o giudice di pace), redatta da professionisti abilitati (nel caso di terreni e aree edificabili sono ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrari, periti industriali edili; nel caso di partecipazioni societarie, invece, sono dottori e ragionieri commercialisti, esperti contabili, revisori contabili), con versamento, entro la stessa data, dell'intera imposta sostitutiva o della prima rata della stessa.

I beni vanno valutati con riferimento alla data dell'1-1-2010; in caso di successiva vendita, ad esempio, di un terreno edificabile oggetto della rivalutazione, si evita in questo modo la plusvalenza tassabile. Infatti, la plusvalenza normalmente deriva dalla differenza tra il costo di acquisizione e quello di cessione del terreno, mentre in questo caso va

considerato il valore di perizia, già attualizzato, in luogo di quello di acquisto, abbattendo quindi del tutto o quasi l'imponibile fiscale.

Per quanto riguarda i terreni agricoli ed edificabili, la perizia deve essere antecedente alla cessione, mentre può essere anche successiva se trattasi di partecipazioni societarie.

L'imposta sostitutiva si calcola nella misura del 4% del valore di perizia nel caso di rivalutazione di terreni agricoli, aree edificabili, o partecipazioni qualificate (ovvero superiori al 20% per le società di capitali non quotate e al 25% per le società di persone) e nella misura del 2% nel caso di partecipazioni non qualificate. L'imposta sostitutiva può essere suddivisa in tre rate annuali di pari importo, maggiorando degli interessi le rate successive alla prima.

Per valutare la convenienza di effettuare la rivalutazione, va considerato innanzitutto che, nel caso di terreni agricoli, si versano le imposte sulla plusvalenza solo nel caso di vendita prima che siano trascorsi cinque anni dall'acquisto; inoltre, va considerato se è più conveniente versare l'imposta sostitutiva calcolata sull'intero valore dei beni, attribuito dalla perizia, o l'imposta sul reddito calcolata (in sede di dichiarazione dei redditi) sulla plusvalenza, ovvero sulla differenza tra il prezzo di acquisto e quello di vendita.

Di conseguenza possiamo dire che, per un primo riferimento di analisi, più basso è il prezzo di acquisto, e quindi più alta è la differenza con quello di vendita, maggiore è la convenienza a effettuare la rivalutazione e versare l'imposta sostitutiva.

## Casi particolari

L'Agenzia delle entrate, con la circolare n. 35/E del 2004, ha chiarito che dopo il versamento della prima rata la rivalutazione si intende perfezionata e non è più rettificabi-

le (posizione però in contrasto con alcune sentenze della Giurisprudenza) e il mancato o tardivo versamento delle rate successive può quindi essere sanzionato (se non viene regolarizzato dal contribuente avvalendosi delle sanzioni ridotte previste dal ravvedimento operoso).

Nel caso di mancato versamento dell'imposta sostitutiva o della prima rata della stessa, entro il termine del 31-10-2010, la rivalutazione è invece priva di effetto (non essendo possibile sanare l'omissione nemmeno con il ravvedimento operoso); il ritardo non è però sanzionabile e il contribuente può chiedere il rimborso dell'imposta versata inutilmente in ritardo.

Nel caso di terreni soggetti a usufrutto, la rivalutazione può essere effettuata sia dall'usufruttuario sia dal nudo proprietario, ognuno solo per la sua parte, calcolando i rispettivi valori applicando gli specifici coefficienti stabiliti per l'imposta di registro.

Se un bene è già stato rivalutato in passato, avvalendosi della stessa agevolazione con le scadenze allora in essere, è possibile effettuare sullo stesso una nuova rivalutazione; l'imposta sostitutiva va ora versata per intero sul valore all'1-1-2010 attribuito con la perizia, ma è possibile chiedere il rimborso dell'imposta a suo tempo versata.

Nella risoluzione n. 236/E del 10-6-2008, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che il rimborso dell'imposta precedentemente versata spetta solo nel caso in cui si presenti l'istanza entro il termine di 48 mesi dalla data di versamento, come previsto dall'art. 38 del dpr 602/1973 sui rimborsi fiscali.

Non è invece possibile compensare o detrarre direttamente l'imposta sostitutiva già versata.

L'Agenzia delle entrate, con la risoluzione n. 333/E dell'1-8-2008, ha specificato anche che, nel caso di un terreno edificabile rivalutato con versamento dell'imposta sostitutiva del 4%, il valore determinato con perizia non può essere considerato in una successiva attività d'impresa intrapresa per eseguire le opere di lottizzazione sugli stessi terreni al fine della successiva rivendita.

Infine, nel caso in cui una particella catastale fosse comprensiva sia di un'area edificabile sia di una agricola, queste devono essere individuate con esattezza e stimate differenzialmente, procedendo poi alla rivalutazione anche solamente di una delle due. •



*L'imposta sostitutiva da versare per la rivalutazione di un terreno agricolo si calcola nella misura del 4% del valore di perizia*