

L'INFORMATORE AGRARIO

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.r.l. non potrà comunque essere ritenuta responsabile per eventuali malfunzionamenti e/o danni di qualsiasi natura connessi all'uso dell'opera.

● SI AVVICINA LA SCADENZA DEL 2 NOVEMBRE

Conto alla rovescia per la rivalutazione dei terreni

L'agevolazione consente di abbattere la plusvalenza che si formerebbe con l'eventuale cessione ed è quindi particolarmente appetibile per chi ha intenzione di vendere il terreno

di **Daniele Hoffer**

Il prossimo 31 ottobre scade il termine per effettuare la rivalutazione di terreni, sia edificabili sia a destinazione agricola, con il versamento di un'imposta sostitutiva. Essendo domenica e il 1° novembre giorno festivo, il termine slitta al 2 novembre.

L'agevolazione, sicuramente molto utilizzata tra gli agricoltori, sia quest'anno sia nelle precedenti versioni degli anni passati, consente di abbattere la plusvalenza che si formerebbe con l'eventuale cessione di terreni edificabili o agricoli posseduti da meno di 5 anni.

Effettuando la rivalutazione, la plusvalenza non andrebbe quindi calcolata in base alla differenza tra il costo di acquisizione del fondo e quello di vendita, ma tra il prezzo di vendita e quello rivalutato.

Si evince quindi che minore è il valore storico di acquisto (ad esempio, terreni agricoli acquistati parecchi anni fa e nel frattempo divenuti edificabili), maggiore è la convenienza alla rivalutazione. Va poi considerato quanto si verserebbe applicando l'imposta sostitutiva all'intero valore rivalutato, rispetto all'imposta sul reddito sulla plusvalenza che si verserebbe con la cessione. L'agevolazione è quindi particolarmente appetibile se già si ha intenzione di vendere il terreno.

Come accedere all'agevolazione

I terreni oggetto di rivalutazione devono essere detenuti alla data dell'1-1-2010.

Possono beneficiare dell'agevolazione



Per effettuare la rivalutazione un terreno deve essere detenuto dal 1° gennaio 2010

le persone fisiche, le società semplici, le associazioni professionali e gli enti non commerciali riguardanti attività svolte non in regime di impresa, che entro il 31-10-2010 procedono alla rivalutazione dei beni mediante apposita perizia di stima asseverata (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).

Entro la stessa data va effettuato il versamento dell'intera imposta sostitutiva o della prima rata della stessa, utilizzando il modello di pagamento F24.

L'imposta sostitutiva si calcola nella misura del 4% del valore rilevato con la perizia. Tale imposta può essere suddivisa in 3 rate annuali di pari importo, maggiorando le rate successive alla prima degli interessi. I pagamenti dell'imposta

sostitutiva andranno poi effettuati entro il 31-10-2011 e il 31-10-2012.

Per quanto riguarda i terreni agricoli ed edificabili, la perizia deve essere antecedente alla cessione. I beni vanno valutati con riferimento alla data dell'1-1-2010, ovvero deve essere loro attribuito il valore che avevano al primo giorno dell'anno.

L'anno successivo, nella dichiarazione dei redditi riferita al periodo nel quale si è eseguita la rivalutazione (ad esempio, per la rivalutazione eseguita quest'anno, nel modello Unico 2011) vanno riportati gli estremi della stessa (nel quadro RM).

La perizia e le ricevute di versamento dell'imposta sostitutiva vanno quindi conservate dal contribuente per eventuali controlli da parte dell'Agenzia delle entrate. L'importo affrancato costituisce valore minimo per le imposte sui redditi e per quelle di registro e trascrizione.

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 rettificabile (posizione però in contrasto con alcune sentenze della giurisprudenza) e il mancato o tardivo versamento

delle rate successive alla prima può quindi essere sanzionato (se non viene regolarizzato per tempo 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), pur avendo fatto redigere l'apposita perizia.

Il ritardo non è però sanzionabile e il contribuente può chiedere il rimborso dell'imposta versata inutilmente in ritardo.

Nel caso di terreni gravati da 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'im-

► **Occorre conservare le perizie e le ricevute di versamento dell'imposta sostitutiva**

posta di registro. La circolare ministeriale 20-6-2002 n. 55/E ha evidenziato che è possibile rivalutare anche terreni o aree su cui è stato costituito un diritto di superficie. Se un bene è già stato rivalutato in passato, avvalendosi della stessa agevolazione con le scadenze allora in essere (l'attuale rivalutazione è la riproposizione della stessa agevolazione già applicata in anni precedenti), 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.

Sull'argomento va rilevata però la posizione diversa assunta dalla giurisprudenza in alcune pronunce. Per ultima, la Commissione tributaria provinciale di Rimini con sentenza n. 55 del 23-2-2010 depositata il 12-3-2010 ha definito rimborsabile l'imposta sostitutiva versata in occasione di una precedente rivalutazione, anche se sono decorsi i 48 mesi (il termine decorre dal perfezionamento della nuova rivalutazione).

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

Laddove con le precedenti rivalutazioni si sia proceduto con la rateizzazione, si può omettere il versamento delle eventuali rate residue.

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 versando l'imposta sostitutiva del 4%, il valore determinato con perizia non può essere considerato in una successiva attività d'impresa (come costo del bene merce) 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 differentemente, procedendo poi alla rivalutazione anche solamente di una delle due. Non è quindi necessario rivalutare tutti i terreni, ma è possibile farlo anche solo su una particella catastale.

Daniele Hoffer