

Rivalutazione dei terreni edificabili e con destinazione agricola - Chiarimenti ministeriali

25 Febbraio 2002

Con la circolare 1 febbraio 2002, n. 15/E (in Allegato), l'Agenzia delle Entrate del Ministero dell'Economia e delle Finanze ha fornito, tra gli altri, ulteriori chiarimenti in materia di rivalutazione dei terreni edificabili ed agricoli (art.7, legge 448/2001), che si aggiungono a quanto già precisato con la precedente circolare 30 gennaio 2002, n. 9/E (in Allegato).

La possibilità di rideterminare il valore di acquisto dei terreni e con destinazione agricola è stata concessa dall'art.7 della Finanziaria 2002, legge 448/2001 (in Allegato), ai fini della determinazione delle plusvalenze di cui all'art.81, comma 1, lett. a) e b) del TUIR (D.P.R. 917/1986), a favore delle persone fisiche, delle società semplici e degli enti non commerciali (purchè le stesse aree non rientrino nell'esercizio di imprese commerciali). A tal fine, la stessa disposizione normativa sopra citata subordina la facoltà di rivalutazione dei terreni, purchè posseduti alla data del 1° gennaio 2002, al pagamento, da effettuarsi entro il 30 settembre 2002, di **un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 4% dell'intero valore rivalutato** dell'area, risultante da una perizia giurata di stima.

Dal punto di vista oggettivo, in particolare, come precisato dalla circolare 1 febbraio 2002, n. 15/E sopra citata, la possibilità di rivalutazione, che la norma, come sopra detto, prevede con riferimento ai **"terreni edificabili e con destinazione agricola"**, si intende ammissibile in relazione alle seguenti aree, sempre se possedute alla data del 1° gennaio 2002:

- terreni lottizzati o sui quali siano state eseguite opere intese a renderli edificabili;
- terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria (in base al piano regolatore generale o ad altri provvedimenti urbanistici), anche se di fatto destinati ad agricoltura;
- terreni agricoli;
- terreni agricoli, anche in vista di un futuro inserimento in uno strumento urbanistico.

In tale ambito, infatti, la circolare ministeriale 30 gennaio 2002, n. 9/E, aveva già chiarito come la locuzione *"con destinazione agricola"* si potesse riferire sia ai terreni agricoli, che a quelle aree che diverranno edificabili a seguito dell'approvazione definitiva dei relativi provvedimenti urbanistici ([v. Finanziaria 2002 - Primi chiarimenti ministeriali del 5 febbraio 2002](#)).

A seguito della rivalutazione, il nuovo valore dell'area, risultante dalla perizia di stima, assume la natura di prezzo di acquisto del terreno edificabile o agricolo, da portare in diminuzione del corrispettivo ottenuto al momento della vendita, ai fini della determinazione delle plusvalenze realizzate nelle fattispecie contemplate dall'art.81, comma 1, lett. a) e b), ossia nei casi in cui oggetto della cessione sia un'area che alternativamente:

- sia stata, precedentemente alla vendita, oggetto di lottizzazione o sulla quale, comunque, siano state eseguite delle opere intese a renderla edificabile. In questo ambito, la circolare ministeriale 9/E, più volte citata, ha tenuto a precisare che nel caso in cui l'acquisto del terreno risalga ad oltre cinque anni dall'inizio della lottizzazione, il nuovo valore periziato dell'area equivale al valore della stessa nel quinto anno anteriore all'inizio della lottizzazione, che, ai sensi dell'art.82, comma 2, del TUIR, deve assumersi quale prezzo iniziale di acquisto per calcolare la plusvalenza derivante dalla successiva vendita del terreno;
- sia stata acquistata da non più di cinque anni;
- sia suscettibile di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione.

è bene evidenziare, inoltre, che l'utilizzazione del nuovo valore delle aree, derivante dalla rivalutazione, può essere considerato in sede di determinazione delle plusvalenze solo se **la perizia venga redatta ed asseverata** da uno dei professionisti elencati nella stessa disposizione normativa **precedentemente alla vendita dell'area interessata dalla rivalutazione**, anche se l'imposta sostitutiva del 4% venga versata in un momento successivo alla cessione (comunque entro il termine del 30 settembre 2002). In tal ambito, infatti, con la più volte citata circolare 15/E, l'Agenzia delle Entrate ha precisato la non conformità alla ratio della norma della redazione di valutazioni giurate su beni di cui si sia già ceduta la titolarità. Quindi, anche se le conclusioni cui perviene l'Amministrazione finanziaria sembrano andare oltre il dettato normativo, si richiama l'attenzione sulla necessità, ai fini dell'applicazione dei benefici, di far redigere ed asseverare la perizia prima del trasferimento dell'area.

L'art.7 della Finanziaria 2002, al comma 6, prevede, poi, che il costo di acquisto dell'area così rideterminato (al quale si possono aggiungere le spese di redazione della perizia, se effettivamente rimaste a carico) costituisce valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale. Il cedente ha, infatti, come specificato dalla circolare 15/E, l'obbligo di evidenziare nell'atto di vendita se il valore dichiarato coincide o meno con quello periziato, al fine di mettere in condizione l'Ufficio di poterne tenere conto ai fini della rettifica della base imponibile dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali.

In tal ambito, ossia in relazione al potere di rettifica degli Uffici finanziari ai fini dell'imposta di registro, infatti, l'Amministrazione finanziaria ha tenuto a precisare le diverse conseguenze verificabili nel caso in cui oggetto di cessione sia un terreno agricolo o un'area edificabile, in relazione all'ipotesi in cui il venditore **dichiari di volersi attenere al nuovo valore** risultante dalla perizia giurata di stima. Ciò in quanto l'art.52 del D.P.R. 131/1986 stabilisce diversi criteri di rettifica del valore dichiarato dal cedente a seconda se il trasferimento riguardi, appunto, terreni agricoli oppure aree suscettibili di utilizzazione edificatoria.

Si possono, quindi, in tale ambito, fare le seguenti distinzioni:

- per i trasferimenti di terreni agricoli successivi alla rivalutazione, l'Ufficio può procedere alla rettifica se il contribuente dichiara un valore che, anche se uguale o superiore a quello calcolato su base catastale, risulti comunque inferiore a quello rideterminato dalla perizia giurata di stima;

- per i trasferimenti di aree edificabili, l'Ufficio provvede comunque alla rettifica se ritiene che il valore venale dei terreni oggetto di cessione sia superiore a quello dichiarato.

Nell'ipotesi in cui, invece, il contribuente dichiara nell'atto di cessione di **non volersi attenere al nuovo valore** dell'area risultante dalla rivalutazione, ad esempio perchè il terreno ha subito un deprezzamento per cause naturali o a seguito di variazioni causate dall'adozione di successivi strumenti urbanistici (es. passaggio dell'area da edificabile ad agricola), si applicheranno, ai fini delle imposte sul trasferimento, le regole dettate dalle singole leggi d'imposta sulla determinazione della base imponibile. Allo stesso modo, ai fini del calcolo della plusvalenza, deve essere assunto quale valore iniziale di riferimento il costo o il valore di acquisto del terreno, secondo le regole ordinarie dettate dall'art.82 del TUIR (DPR 917/1986).

In sintesi, per poter effettuare la rivalutazione, vengono richiesti al contribuente i **seguenti adempimenti**:

- (a) far redigere la perizia giurata di stima da soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili. La redazione ed il giuramento della perizia devono essere effettuati entro il 30 settembre 2002 e comunque prima della vendita dell'area;
- (b) versare, tramite modello F24, entro il 30 settembre 2002 (con possibilità, di rateizzazione fino a tre rate annuali a partire da tale data con il versamento, in tal caso, degli interessi in misura pari al 3% annuo) un'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito pari al 4% del valore dell'area risultante dalla perizia. Il pagamento dell'imposta può essere anche successivo alla vendita del terreno;
- (c) conservare ed esibire, o trasmettere, su richiesta dell'Amministrazione finanziaria la perizia giurata, unitamente ai dati identificativi dell'estensore ed al codice fiscale del titolare del bene periziato, nonché alle ricevute di versamento dell'imposta sostitutiva.

Rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, si porgono distinti saluti.

[4422-Circ 15-E 01 febbraio 2002 ALL3.pdf](#)[Apri](#)

[4422-Circ 9-E 30 gennaio 2002 ALL2.pdf](#)[Apri](#)

[4422-Art.7 - L. 448-2001 ALL1.pdf](#)[Apri](#)