

Conversione in legge del D.L. 282/2002 – Proroga della rivalutazione delle aree edificabili

27 Febbraio 2003

Si comunica che sul S. O. n. 29 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 44 del 22 febbraio 2003, è stata pubblicata la legge 21 febbraio 2003, n. 27, che ha convertito, con modificazioni, il decreto legge 24 dicembre 2002, n. 282.

Con la pubblicazione della legge di conversione del D.L. 282/2002, diviene quindi definitiva, come auspicato dall'ANCE, la proroga sino al 16 maggio 2003 del termine per effettuare la rivalutazione dei terreni edificabili ed agricoli, introdotta originariamente dall'art.7 della legge 448/2001 (Finanziaria 2002).

L'**art.2, comma 2, del decreto legge sopra citato**, infatti, prevede che la rideterminazione del valore delle aree edificabili ed agricole si applichi anche ai terreni posseduti alla data del 1° gennaio 2003, purchè la redazione ed il giuramento della perizia di stima, nonchè il pagamento dell'imposta sostitutiva del 4% (calcolata sull'intero valore rivalutato dell'area), avvenga entro il 16 maggio 2003. Rientrano, quindi, nell'agevolazione anche quelle aree che siano state acquistate nel corso nel 2002, purchè risultino possedute alla data del 1° gennaio 2003.

In tal modo, le persone fisiche, le società semplici e gli enti non commerciali (semprechè le aree interessate non rientrino nell'esercizio dell'attività), che, alla data del 1° gennaio 2003, risultino proprietarie di aree edificabili o agricole, possono scegliere di effettuare la rivalutazione di tali immobili, facendo redigere, entro il 16 maggio 2003, la perizia giurata di stima (prima dell'eventuale vendita del terreno) e versando entro la stessa data l'imposta sostitutiva pari al 4% dell'intero valore rivalutato.

Il versamento dell'imposta sostitutiva, inoltre, può essere effettuato anche ripartendolo in tre rate annuali di pari importo, che andranno versate, con gli interessi del 3%, secondo le seguenti scadenze:

- 16 maggio 2003;
- 16 maggio 2004 con gli interessi annuali al 3%;
- 16 maggio 2005 con gli interessi annuali al 3%.

La rideterminazione del valore delle aree edificabili ed agricole produce i relativi effetti fiscali in termini di minore tassazione delle plusvalenze realizzate, ai sensi dell'art.81, comma 1, lett. a) e b) del DPR 917/1986, con la vendita degli stessi immobili. A seguito della rivalutazione, infatti, il nuovo valore del terreno, risultante dalla perizia di stima, assume la natura di prezzo di acquisto dello stesso, da portare in diminuzione del corrispettivo ottenuto al momento della vendita.

Il nuovo valore dell'immobile (al quale si possono aggiungere le spese di redazione della perizia, se effettivamente rimaste a carico), inoltre, costituisce quello minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale.

Infine, si evidenzia che la legge 27/2003, introducendo l'art.5-bis al D.L. 282/2002, ha apportato rilevanti modificazioni alla disciplina delle misure di sanatoria fiscale previste dalla Finanziaria 2003 (legge 289/2002), provvedendo, tra l'altro, a prorogarne i termini di applicazione sino al 16 aprile 2003. Per una trattazione approfondita al riguardo si rimanda ad un Dossier ANCE di prossima emanazione.

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

4683-Art. 2 comma 2 del D.L. 282 del 24-12-02ALL1.pdf [Apri](#)