

Riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree edificabili

28 Gennaio 2004

Accolte le richieste dell'ANCE sullo slittamento dei termini per accedere alla rivalutazione delle aree edificabili possedute da privati.

Con un **emendamento**, approvato dalla I Commissione Affari Costituzionali del Senato, nel corso della discussione parlamentare del Disegno di Legge di conversione del Decreto Legge 24 dicembre 2004, n.355, recante «Proroghe dei termini previsti da disposizioni legislative» (A/S 2677), l'attuale termine del 16 marzo 2004 è stato prorogato al 30 settembre 2004. Contestualmente, la rivalutazione è stata estesa a tutte le aree possedute al 1° luglio 2003, e non più limitatamente a quelle possedute alla data del 1° gennaio 2003.

In sostanza, 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° luglio 2003, risultino proprietarie di aree edificabili o agricole (comprese quelle acquisite dal 1° gennaio al 1° luglio 2003), potranno scegliere di effettuare la rivalutazione di tali immobili, facendo redigere, entro il 30 settembre 2004, 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.

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

- 30 settembre 2004;
- 30 settembre 2005 con gli interessi annuali al 3%;
- 30 settembre 2006 con gli interessi annuali al 3%.

Per completezza, si fa inoltre presente che 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.

[3978- emendamento.pdf](#)[Apri](#)