# Conversione del D.L. 355/2003 – Nuovi termini per rivalutare le aree edificabili

## 8 Marzo 2004

Sulla *Gazzetta Ufficiale* n.48 del 27 febbraio 2004 è stata pubblicata la Legge 27 febbraio 2004, n. 47, con la quale è stato convertito in legge il D.L. 24 dicembre 2003, n.355 (c.d. "Mille proroghe"") nella quale, tra le misure d`interesse del settore, si segnala la proroga dei termini per la rivalutazione delle aree edificabili e dei terreni agricoli (*cfr. Riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree edificabili del 28 gennaio 2004),* introdotta originariamente dall`art.7 della legge 448/2001 (Finanziaria 2002).

Per opportuna conoscenza, si ricorda in sintesi che:

– la misura agevolativa di cui al citato art.7 della legge 448/2001 consisteva nella facoltà data ai contribuenti, agli effetti del calcolo delle plusvalenze e minusvalenze di cui all`art.81, comma 1 lett. a) e b) del TUIR 917/1986 (attuale art.67), di rideterminare il valore delle aree edificabili e dei terreni a destinazione agricola, posseduti al 1° gennaio 2002, mediante presentazione di una perizia giurata di stima ed il pagamento di un`imposta sostitutiva del 4% entro il 30 settembre 2002.

– la suddetta norma aveva goduto di una prima proroga dei termini ai sensi dell`art.2, comma 2, del D.L.282/2002, convertito con modificazioni nella legge 27/2003, che aveva rinviato le scadenze di pagamento e di presentazione della perizia giurata al 16 maggio 2003 e allargato l`agevolazione anche relativamente ai terreni edificabili o con destinazione agricola posseduti alla data del 1° gennaio 2003;

– in sede di conversione in legge del D.L. 269/2003 (legge 326/2003), il Legislatore aveva successivamente previsto la riapertura dei termini del beneficio fino al 16 marzo 2004, sempre per le aree possedute al 1° gennaio 2003.

Da ultimo, l`art.6-bis del D.L. 355/2003 prevede un`ulteriore proroga dei termini per effettuare la rivalutazione dei terreni edificabili ed, in particolare, accogliendo le richieste dell`ANCE:

¨ fissa **al 30 settembre 2004** il termine ultimo per redigere la perizia giurata di stima dell`area e per il versamento dell`imposta sostitutiva del 4% (calcolata sull`intero valore rivalutato);

¨ dispone che possono rientrare nell`agevolazione tutte le aree edificabili o agricole **possedute** da privati non esercenti attività commerciale **alla data del 1° luglio 2003** (anzichè al 1° gennaio 2003). In tal modo possono essere rivalutati anche i terreni che siano stati acquistati dal 1° gennaio al 30 giugno 2003.

Più precisamente, 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, possono 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.

Dal punto di vista oggettivo, come precisato dalla Circolare dell`Agenzia delle Entrate 1° febbraio 2002, n. 15/E (*cfr. Rivalutazione dei terreni edificabili e con destinazione agricola – Chiarimenti ministeriali del 25 febbraio 2002*), la possibilità di rivalutazione, che la norma 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° luglio 2003:

– 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, come già chiarito dall`Amministrazione finanziaria nel gennaio 2002 con la Circolare n. 9/E.

Si ricorda che la rideterminazione del valore delle aree produce i relativi effetti fiscali in termini di minore tassazione delle plusvalenze realizzate, ai sensi dell`art.67, comma 1, lett. a) e b) del nuovo TUIR (DPR 917/1986 così come modificato dal D.Lgs. 344/2003), 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, ai fini della determinazione delle plusvalenze realizzate nelle fattispecie contemplate dal citato art.67, 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 (*art.67, comma 1, lett.a*).

In questo ambito, l`Agenzia delle Entrate, con la Circolare ministeriale 9/E/2002, ha a suo tempo precisato 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.68, comma 2, del nuovo TUIR, deve assumersi quale prezzo iniziale di acquisto per calcolare la plusvalenza derivante dalla successiva vendita del terreno;

– sia stata acquistata a titolo oneroso da non più di cinque anni (*art.67, comma 1, lett.b*);

– sia suscettibile di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione (*art.67, comma 1, lett.b*).

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 2004. In tal ambito, con la citata Circolare 15/E/2002, 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.

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;

¨ dell`imposta ipotecaria e catastale.

Il cedente ha, pertanto, l`obbligo di evidenziare nell`atto di vendita se il valore dichiarato coincida 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 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 2004** e comunque prima della vendita dell`area;

(b) versare, tramite modello F24, entro il **30 settembre 2004** 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.

In particolare, è ammesso anche il versamento rateale dell`imposta sostitutiva che potrà, pertanto, essere effettuato, tenuto conto della citata proroga, 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%.

In caso di una pluralità di aree da rivalutare, l`Amministrazione finanziaria ha precisato che il singolo proprietario può corrispondere l`imposta complessivamente dovuta in un unico versamento, purchè questo sia riconducibile al valore attribuito ai singoli terreni, attraverso l`indicazione del nuovo valore "stimato"" di ciascun terreno in sede di dichiarazione dei redditi;

(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, nonchè alle ricevute di versamento dell`imposta sostitutiva.

Per completezza, si ricorda, infine, che l`Agenzia delle Entrate, con la Circolare n.55/E del 20 giugno 2002 e la Circolare n.81/E del 31 ottobre 2002 ha fornito ulteriori chiarimenti su specifiche fattispecie relative alla rideterminazione del valore delle aree edificabili e dei terreni a destinazione agricola.

Tra queste, in particolare:

¨ nel caso in cui oggetto di rivalutazione sia un`**area posseduta da più comproprietari** ("communio pro indiviso"")ed uno solo di questi intenda rideterminare il valore del terreno, in ragione della relativa quota di proprietà, l`Agenzia delle Entrate ammette che possa essere singolarmente esercitata tale facoltà. Si precisa che il soggetto interessato alla rivalutazione deve promuovere la perizia di stima dell`area per intero e determinare, successivamente, il valore sul quale calcolare l`imposta sostitutiva dovuta, in ragione della propria percentuale di proprietà.

Diversamente, qualora tutti i comproprietari fossero interessati alla rivalutazione, è sufficiente la redazione di un`unica perizia, sulla base della quale calcolare la base imponibile dell`imposta, ma sono necessari singoli versamenti per ciascun comproprietario, in ragione della propria quota parte;

¨ l`Agenzia ha inoltre riconosciuto **piena facoltà di rivalutare il valore di un terreno**, nel caso in cui questo sia gravato da un diritto di usufrutto alla data del 1° luglio 2003, **sia al nudo proprietario sia all`usufruttuario**.

Al primo, in particolare, è data facoltà di rivalutazione del valore della nuda proprietà del terreno, costituito, ai sensi dell`art.48 del Testo Unico dell`Imposta di Registro DPR 131/1986, dalla differenza tra il valore pieno dell`area ed il valore del diritto reale di godimento della stessa, analogamente a quanto già precisato dalla stessa Amministrazione relativamente al proprietario di un terreno su cui grava un diritto di superficie.

Allo stesso modo, è riconosciuta all`usufruttuario la possibilità di rivalutare il diritto di godimento di cui è titolare, atteso che, ai fini della tassazione dei redditi, alle operazioni di costituzione e trasferimento a titolo oneroso dei diritti reali di godimento si applicano le stesse regole valide per il trasferimento del diritto di proprietà a titolo oneroso, ai sensi del comma 5 dell`art.9 del nuovo TUIR 917/1986;

¨ è possibile rideterminare il valore di aree, anche nell`ipotesi in cui queste siano oggetto di **procedimenti espropriativi**;

¨ nell`ipotesi in cui gli strumenti urbanistici prevedano **destinazioni differenziate** all`interno di una stessa particella catastale e dichiarino edificabile solo una porzione della stessa, l`Agenzia delle Entrate riconosce al contribuente che ne abbia interesse la facoltà di operare la rivalutazione della sola parte dell`unità catastale dichiarata edificabile, purchè nell`atto di perizia sia fatto preciso riferimento allo strumento urbanistico che la delimita;

¨ nel caso in cui la **rivalutazione di un`area sia stata operata dal *de cuius* o dal donante**, l`erede o il donatario della stessa, ai fini del calcolo della plusvalenza, qualora intendano procedere alla cessione del terreno rivalutato, debbono assumere come valore iniziale del medesimo il valore indicato negli atti registrati in sede di successione o donazione.