Rivalutazione delle aree edificabili – Nuovi chiarimenti ministeriali

5 Agosto 2004

In vista della scadenza del 30 settembre 2004, prevista per la rivalutazione delle aree edificabili possedute da non esercenti attività commerciale alla data del 1º luglio 2003 mediante il pagamento di un`imposta sostitutiva del 4% del valore rivalutato (art.6-bis, legge 47/2004), l`Agenzia delle Entrate ha fornito nuovi chiarimenti sulla disciplina con la **Circolare 4 agosto 2004, n.35/E**.

In particolare, con riserva di eventuali approfondimenti con una successiva e specifica circolare ANCE, si segnalano gli aspetti più rilevanti per il settore delle costruzioni che sono stati oggetto degli ultimi chiarimenti ministeriali, rimandando al documento Conversione del D.L. 355/2003 – Nuovi termini per rivalutare le aree edificabili dell`8 marzo 2004 per una più dettagliata analisi dell`ambito e delle modalità applicative dell`agevolazione.

POSSIBILITà DI RIVALUTARE BENI CHE Già AVEVANO FRUITO DEL BENEFICIO

I contribuenti, non esercenti attività commerciale, che intendano avvalersi della rideterminazione dei valori d`acquisto dei terreni posseduti alla data del 1º luglio 2003 devono corrispondere, entro il 30 settembre 2004 (in un`unica soluzione, ovvero fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo entro il 30 settembre 2004, 2005 e 2006, aumentando le rate successive alla prima con gli interessi del 3% annui), un`imposta sostitutiva nella misura del 4% del valore risultante dalla perizia giurata di stima.

Nell`ipotesi in cui il contribuente provveda ad effettuare la rivalutazione per i terreni posseduti al 1º luglio 2003, ed abbia già usufruito dell`agevolazione con riferimento alle medesime aree, lo stesso potrà richiedere il rimborso dell`imposta sostitutiva versata in occasione delle precedenti rivalutazioni ai sensi dell`art. 38 del DPR 602/1973 (cfr. al riguardo anche Doppia opportunità per chi rivaluta aree edificabili e terreni agricoli del 12 marzo 2004).

La rideterminazione del valore si considera perfezionata a tutti gli effetti (per le imposte sui trasferimenti, sui redditi e per l`ICI) con il versamento dell`intero importo dell`imposta sostitutiva, ovvero con il pagamento della prima rata.

In tal caso, qualora in sede di successivo trasferimento si opti per il non tener conto del valore rivalutato, non si ha diritto al rimborso dell`importo già pagato e, nell`ipotesi di rateizzazione, si è comunque obbligati ad effettuare i versamenti successivi.

Invece, nel caso in cui il contribuente abbia omesso di effettuare i versamenti delle rate successive alla prima, la rivalutazione s`intende comunque perfezionata ed i successivi importi da pagare sono iscritti a ruolo ai sensi degli artt. 10 e seguenti dal DPR 602/73.

In tale ipotesi è possibile sanare il ritardo del versamento, avvalendosi del ravvedimento operoso (art.16 Dlgs 472/97, sanzione ridotta ad un ottavo del minimo, se il versamento viene eseguito entro 30 giorni dalla scadenza, ovvero ad un quinto del minimo, se la regolarizzazione avviene entro un anno. La violazione, ovviamente, non deve essere stata già constatata e comunque non devono essere iniziate attività di accertamento).

ESPROPRIO DI UN TERRENO RIVALUTATO

In caso di trasferimento di un`area rivalutata, qualora il venditore non intenda tener conto del valore attribuito dalla perizia in sede di determinazione delle imposte sui trasferimenti (registro, ipotecarie e catastali), ai fini del calcolo della plusvalenza (reddito diverso), il valore del terreno iniziale da contrapporre a quello di trasferimento resta il costo storico d`acquisto, ai sensi dell`art.68 TUIR 917/1986.

Tale regola non opera per i trasferimenti conseguenti a procedimenti di espropriazione, ove l`indennità di esproprio sia determinata in misura inferiore al valore rivalutato.

In tale ipotesi, infatti, il minor valore rispetto a quello rivalutato, dichiarato nell`atto di trasferimento, consegue all`applicazione della norma speciale sugli espropri (DPR 302/2002).

Tuttavia, resta ferma comunque la possibilità di assumere il valore di perizia per la determinazione dell`eventuale plusvalenza.

Ciò vuol dire che le imposte sul “reddito diverso””, ai sensi degli artt. 67 e 68 del TUIR, si applicano su un imponibile pari all`eventuale differenza tra il valore di esproprio e quello di rivalutazione (l`imposta è dovuta solo se l`indennità di esproprio è superiore al valore rivalutato dell`area).

4707-Circolare 4 agosto 2004, n.35-E.pdfApri