

Finanziaria 2005 – Proroga della rivalutazione delle aree edificabili – Chiarimenti ministeriali

27 Aprile 2005

Il nuovo termine del 30 giugno 2005, fissato dalla finanziaria di quest'anno, per effettuare la rivalutazione delle aree edificabili possedute alla data del 1° luglio 2003, mediante il pagamento dell'imposta sostitutiva del 4%, costituisce una proroga del precedente termine scaduto il 30 settembre 2004.

I contribuenti, quindi, che avessero già effettuato la rivalutazione delle aree possedute al 1° luglio 2003 e versato la prima delle tre rate annuali dell'imposta sostitutiva entro il 30 settembre 2004, possono pagare le restanti quote entro le nuove scadenze, ossia:

Ø la II rata entro il 30 giugno 2006, maggiorata degli interessi del 3% decorrenti dal 30 giugno 2005;

Ø la III ed ultima rata entro il 30 giugno 2007, sempre con gli interessi del 3%.

Resta naturalmente fermo il termine attuale del 30 giugno 2005 per il versamento dell'imposta sostitutiva (o della prima rata) e per la redazione ed il giuramento della perizia di stima per coloro che, invece, non hanno effettuato ancora la rivalutazione delle aree alla data del 1° luglio 2003 ed intendono avvalersi di questa facoltà.

Questo uno dei principali chiarimenti, forniti dall'Agenzia delle Entrate con la **Circolare n. 16/E del 22 aprile 2005**, sull'ultima proroga stabilita dalla finanziaria 2005 (legge 311/2004) per la rivalutazione delle aree edificabili ed agricole possedute da privati non esercenti attività commerciale.

Si ricorda, infatti, che, come auspicato dall'ANCE, l'art.1 comma 376 della legge 311/2004 ha previsto la riapertura dei termini per procedere alla rivalutazione delle aree edificabili e agricole possedute, alla data del 1° luglio 2003, da soggetti non esercenti attività commerciale, misura che era stata da ultimo prorogata sino al 30 settembre 2004 dall'art.6-bis della legge 47/2004 ([cfr. Legge Finanziaria 2005 – Disposizioni d'interesse per il settore del 10 gennaio 2005](#)).

Entro il nuovo termine del 30 giugno 2005, è quindi possibile rideterminare il valore d'acquisto di tali terreni, mediante la redazione di una perizia giurata di stima ed il versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito pari al 4% dell'intero valore rivalutato delle aree.

Con la citata circolare n.16/E/2005, l'Agenzia ha richiamato l'attenzione anche sul fatto che può essere rivalutato, con riferimento alla data del 1° luglio 2003, anche un terreno il cui valore è stato già oggetto di rideterminazione ai sensi delle precedenti norme agevolative (art.7 della legge 448/2001, relativamente alle aree possedute alla data del 1° gennaio 2002 o art.2 della legge 27/2003 per i terreni posseduti al 1° gennaio 2003). In questo caso, è necessario far redigere e giurare una nuova perizia di stima e versare l'imposta sostitutiva del 4%, calcolata sull'intero valore rideterminato, entro il 30 giugno 2005. L'imposta già pagata per la precedente rivalutazione potrà solo essere richiesta a rimborso, non essendo ammessa alcuna compensazione.

Come noto, la rivalutazione 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 TUIR (DPR 917/1986 e successive modificazioni), con la vendita degli stessi immobili.

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 imponibili.

La rideterminazione del valore di acquisto dei terreni, inoltre, costituisce valore normale minimo di riferimento anche ai fini dell'imposta di registro e delle ipotecarie e catastali. Per quanto riguarda l'IVA, invece, la base imponibile è comunque costituita dall'ammontare del corrispettivo pattuito per la vendita, ai sensi dell'art.13 del D.P.R. 633/1972, a prescindere dal valore risultante dalla perizia giurata di stima. A parere dell'Agenzia, comunque l'applicazione dell'IVA secondo le regole proprie di determinazione del tributo, non fa venir meno la possibilità di calcolare la plusvalenza derivante dalla vendita delle medesime aree sulla base del valore assoggettato all'imposta sostitutiva (in tal ambito, è da evidenziare in ogni caso che le cessioni di aree edificabili rilevano sia ai fini delle plusvalenze, costituenti "redditi diversi" ai sensi dell'art.67 del TUIR, che dell'IVA, quando siano poste in essere da imprenditori agricoli).

Sempre nell'ambito dell'agevolazione, si ricorda che il comma 428 dell'art.1 della finanziaria 2005 ha previsto una sorta di **sanatoria** per coloro che, entro il termine precedente del 30 settembre 2004, abbiano versato l'imposta sostitutiva del 4%, senza avere preventivamente effettuato **la redazione ed il giuramento della perizia di stima**. In tali casi, è stata prevista, infatti, la possibilità di redigere e giurare la medesima entro il 31 marzo 2005.

Al riguardo, l'Agenzia ha precisato che tale "regolarizzazione":

Ø è applicabile anche ai contribuenti che hanno optato per la rateizzazione dell'imposta sostitutiva dovuta e che, entro il 30 settembre 2004, abbiano versato solo la prima rata;

Ø riguarda esclusivamente i terreni rivalutati che, prima del 31 marzo 2005, non siano stati ancora ceduti.

Infine, si evidenzia che, tra i **soggetti abilitati alla redazione della perizia** (iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili), sono stati compresi, sempre per effetto della finanziaria di quest'anno (legge 311/2004), anche i periti regolarmente iscritti alle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

[4686-Circolare n. 16-E del 22 aprile 2005.pdf](#)