

Rivalutazione aree edificabili delle imprese - 10 anni per l'utilizzazione edificatoria

23 Gennaio 2012

Accolta la richiesta dell'ANCE relativa alla proroga a 10 anni del termine per l'utilizzazione edificatoria delle aree possedute dalle imprese, e rivalutate nel 2005.

Questo il contenuto di un emendamento[1], approvato dalle Commissioni riunite I (Affari costituzionali) e V (Bilancio) della Camera, nel corso dell'iter di conversione in legge del D.L. 216/2011 - cd. Decreto "Milleproroghe 2012", ed attualmente all'esame dell'aula (atto Camera n.4865-A).

L'emendamento approvato interviene sulla disposizione introdotta dall'art.1, commi 473-476, della legge 266/2005, che ha riconosciuto alle imprese la possibilità di rivalutare le aree edificabili (e quelle risultanti dalla demolizione di edifici esistenti), possedute al 31 dicembre 2004, mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP, pari al 19% del maggior valore alle stesse attribuito[2].

Come noto, la rivalutazione è stata ammessa a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area[3] avvenisse entro i 5 anni successivi alla stessa, a pena di decadenza dal beneficio[4].

A tal riguardo, si ricorda che tale opportunità era stata ammessa per tutte le aree edificabili, sia se iscritte tra le immobilizzazioni, sia se costituenti "beni merce" (ossia destinate alla vendita), appartenenti alla stessa categoria omogenea[5], mentre non era consentita per singole aree.

Sul piano oggettivo, la rivalutazione ha riguardato i seguenti beni, risultanti dal bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2004:

- aree edificabili iscritte tra le immobilizzazioni;
- aree edificabili iscritte tra i beni merce;
- aree su cui insisteva un fabbricato da demolire, iscritto tra le immobilizzazioni (la demolizione deve essere stata effettuata entro il termine di approvazione del bilancio 2005);
- aree su cui insisteva un fabbricato da demolire, iscritto tra i beni merce (la demolizione deve essere stata effettuata entro il termine di approvazione del bilancio 2005).

In sostanza, la proposta dell'ANCE, accolta in Commissione, allunga da 5 a 10 anni il termine per l'utilizzazione edificatoria dei terreni, evitando il rischio di perdita dell'agevolazione fiscale nell'ipotesi di mancato avvio dell'intervento edilizio.

Il differimento del termine a 10 anni assume particolare rilevanza in considerazione dei tempi tecnici per la richiesta dei provvedimenti urbanistici abilitativi dei lavori,

nonchè della perdurante congiuntura economica avversa, che ha comportato un forte rallentamento delle iniziative in corso.

Pertanto, tenuto conto che il termine originario dei 5 anni decorreva dall'effettuazione della rivalutazione (nel bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2005)^[6], il termine per l'avvio dell'intervento edilizio, originariamente fissato al 2010, viene, di fatto, prorogato al 2015.

Di conseguenza, i soggetti che possiedono aree rivalutate, sulle quali non siano ancora state avviate le opere edilizie, possono usufruire di un ulteriore quinquennio senza decadere dall'agevolazione.

^[1] L'emendamento è stato sostenuto e presentato da deputati appartenenti ai diversi schieramenti politici: Duilio (PD), Borghesi (IdV), Leone (PdL), Togni e Lanzarin (Lnp).

^[2] Ai sensi dell'art.1, comma 475, della legge 266/2005, il pagamento dell'imposta sostitutiva doveva essere effettuato in tre rate annuali di pari importo da versare, senza interessi, entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi, secondo i seguenti importi:

- 40% nel 2006,
- 35% nel 2007,
- 25% nel 2008.

^[3] Come chiarito dalla C.M. n.11/E/2002, a proposito delle agevolazioni per i trasferimenti di immobili nell'ambito di piani urbanistici (art.33, comma 3, legge 388/2000), l'utilizzazione edificatoria dell'area viene soddisfatta, anche ai fini della citata rivalutazione, attraverso la realizzazione di un edificio significativo dal punto di vista urbanistico, intendendosi come tale, secondo l'art.2645-bis, comma 6 del Codice Civile, il rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e della copertura (*cf.* anche la C.M. 18/E/2006).

^[4] In caso di decadenza dall'agevolazione, l'acquirente dell'area diviene solidalmente responsabile con il venditore per il pagamento della maggiore imposta dovuta sulle plusvalenze (in particolare, è stabilito che trovano applicazione le disposizioni di cui all'art.34, comma 3, del D.P.R. 602/1973).

^[5] Le categorie omogenee sono individuate in funzione della destinazione urbanistica dei medesimi terreni. Come chiarito dalla C.M. n.18/E/2006, i criteri per individuare tale destinazione sono quelli stabiliti nell'art. 2 del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, che individua specifiche zone territoriali omogenee.

^[6] *Cfr.* in tal senso, anche la C.M. n.18/E/2006.