

Rivalutazione delle aree edificabili dei privati – I chiarimenti della R.M. 53/E/2015

29 Maggio 2015

Efficacia della rivalutazione delle aree edificabili possedute da privati anche nell'ipotesi in cui la perizia di stima, redatta prima della cessione del terreno, sia stata giurata in data successiva alla vendita.

L'indicazione, nel rogito, di un corrispettivo inferiore al valore risultante dalla perizia di stima consente comunque il calcolo della plusvalenza, nonché delle imposte di registro ed ipo-catastali in base al valore periziato, a condizione che nell'atto venga menzionata anche la rivalutazione del terreno.

In tale ipotesi, quindi, restano salvi gli effetti della rivalutazione in termini di risparmio d'imposta in fase di cessione del terreno.

Questi i chiarimenti della **[Risoluzione n.53/E del 27 maggio 2015](#)**, con la quale l'Agenzia delle Entrate torna a pronunciarsi sulla disciplina fiscale della rideterminazione del valore dei terreni edificabili (ed agricoli) posseduti da privati, ai sensi dell'art.7 della legge 448/2001 ed oggetto, nel tempo, di diverse proroghe e riaperture di termini.

Come noto, da ultimo, la possibilità di rideterminare il valore d'acquisto dei terreni edificabili ed agricoli è stata ammessa per le aree possedute da privati non esercenti attività commerciale alla data del 1° gennaio 2015, mediante la redazione di una perizia giurata di stima ed il versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito (art.1, co.626-627 della legge 190/2014 – legge di Stabilità 2015)[\[1\]](#).

Contestualmente, è stato previsto il raddoppio della predetta imposta sostitutiva dal 4% all'8% dell'intero valore rivalutato delle aree, da effettuarsi in unica rata entro il 30 giugno 2015, ovvero in 3 rate annuali di pari importo da corrispondere entro il 30 giugno di ciascuna delle annualità 2015, 2016 e 2017.

In sostanza mediante la rivalutazione, i possessori possono utilizzare il nuovo valore dell'area come riferimento ("nuovo valore d'acquisto") ai fini del calcolo delle imposte sui redditi (ossia della cd. "plusvalenza" – artt.67 e 68 del D.P.R. 917/1986 – TUIR) e delle imposte d'atto dovute in fase di cessione del terreno.

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate si è pronunciata sui seguenti aspetti:

- **giuramento della perizia di stima dopo la cessione dell'area.**

In merito, con la R.M. 35/E/2015 l'Agenzia delle Entrate, mutando il proprio precedente orientamento[\[2\]](#), chiarisce che non si decade dal beneficio della rivalutazione nell'ipotesi in cui il giuramento della perizia di stima sia effettuato in una data successiva alla cessione dell'area.

In pratica, laddove la perizia sia stata redatta prima del rogito e richiamata in tale atto, vengono fatti salvi gli effetti della rivalutazione, a prescindere dal fatto che il giuramento avvenga in un momento successivo;

- **indicazione nel rogito di un corrispettivo inferiore al valore rivalutato dell'area.**

Come noto, l'art.7, co.6, della legge 448/2001 stabilisce che il nuovo valore rivalutato dell'area costituisce «*il valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale*». Tale disposizione stabilisce che, in presenza della rivalutazione, "il valore minimo di riferimento" ai fini del calcolo delle predette imposte è proprio il valore rivalutato dell'area.

Al riguardo, l'**Agenzia delle Entrate**, richiamando precedenti chiarimenti in materia^[3], **distingue due ipotesi** relative alla **circostanza** che nell'**atto di cessione** venga **indicato un corrispettivo inferiore a quello determinato mediante la perizia** di stima. In particolare, viene precisato che:

- **se la rivalutazione non viene richiamata nell'atto**, il contribuente si espone al **rischio** di una **rettifica** da parte dell'Amministrazione finanziaria (ai fini IRPEF e delle imposte d'atto).

In caso di accertamento, la **plusvalenza** viene **calcolata secondo le regole ordinarie**, in base alla differenza fra il corrispettivo di cessione e l'originario prezzo d'acquisto dell'area (art.68 TUIR), e la rivalutazione effettuata perde efficacia^[4].

Resta fermo che, prima della vendita, il possessore può procedere ad una nuova rivalutazione dell'area dalla quale risulti un minor valore^[5], potendo, così, fruire di una tassazione inferiore in fase di cessione del terreno;

- **se la rivalutazione viene richiamata nell'atto** di cessione, la relativa **plusvalenza** e le **imposte d'atto** (registro ed ipo-catastali) vengono comunque **calcolate** in base al **valore** risultante dalla **perizia**.

In tal caso, la rivalutazione non perde efficacia e comporta un risparmio d'imposta al momento della vendita dell'area.

Alla luce dei chiarimenti della R.M. 53/E/2015, l'Agenzia delle Entrate invita i propri uffici a riesaminare ed eventualmente abbandonare le controversie pendenti, originatesi in materia.

^[1] _ Cfr. ANCE "Legge di Stabilità 2015 - Pubblicazione in G.U. - Misure fiscali d'interesse per il settore" - [ID n. 18852 dell'8 gennaio 2015](#).

^[2] _Cfr. C.M. 47/E/2011 e 1/E/2011. La posizione dell'Agenzia delle Entrate è stata rivista alla luce del consolidato orientamento della Corte di Cassazione sviluppatosi in materia negli ultimi anni (cfr. ordinanze 28 novembre 2013, n.26714; 14 maggio

2014 n.10561; 17 ottobre 2013, n.23660; 9 maggio 2013, n.11062; 13 dicembre 2012, n.22990 e sentenza 30 dicembre 2011, n.30729).

[3] Cfr. le C.M. 15/E/2002, 1/E/2013 e la R.M. 111/E/2010.

^[4] _ L'Agenzia delle Entrate precisa, inoltre, che nell'ipotesi in cui lo scostamento tra il valore risultante dalla perizia ed il corrispettivo, di minor importo, indicato nell'atto sia poco significativo (a causa di un mero errore), potrà comunque essere utilizzato, per il calcolo delle imposte sui trasferimenti, il valore rivalutato.

^[5] _ Rispetto a quello risultante dalla prima rideterminazione - cfr. anche R.M. 111/E/2010.

20703-Risoluzione 53-E del 27 maggio 2015.pdf [Apri](#)