



Agenzia delle Entrate

*Direzione Centrale
Normativa e Contenzioso*

Roma, 30 gennaio 2002

CIRCOLARE N. 9/E (Estratto)

OGGETTO: Risposte a quesiti.

(omissis)

1 DISPOSIZIONI RIGUARDANTI LE PERSONE FISICHE

1.1 Rideterminazione del valore dei terreni (articolo 7)

D. La rideterminazione del valore dei terreni di cui all'articolo 7, della legge finanziaria 2002, riguarda i terreni edificabili e con destinazione agricola. Si chiede quale significato attribuire alle parole "e con destinazione agricola". Sembra che si tratti di una seconda ipotesi oggettiva e pertanto anche i terreni semplicemente agricoli, inclusi nella zona "E" del piano regolatore possano essere oggetto di rivalutazione. Se tale interpretazione è corretta il valore rivalutato assume rilevanza ai fini della determinazione della eventuale plusvalenza se il terreno agricolo viene ceduto nel quinquennio (articolo 81, lettera B) del Tuir od anche se diverrà edificabile (articolo 81, lettera A) e lettera B) seconda parte)?

R: La locuzione “destinazione agricola” contenuta nella norma che consente la rivalutazione dei terreni ai fini del calcolo delle plusvalenze, indica sia i terreni agricoli sia quelli che non possono essere definiti edificabili in quanto gli strumenti di pianificazione urbanistica che li renderebbe edificabili non sono stati ancora approvati. I terreni agricoli possono in ogni caso essere oggetto di rivalutazione ed il valore ad essi attribuito dalla perizia giurata di stima, assoggettato all'imposta

sostitutiva del 4%, può essere assunto come valore iniziale ai fini del calcolo della plusvalenza anche nella ipotesi in cui tali cespiti diventino edificabili per effetto di successivi strumenti urbanistici, vigenti al momento della cessione.

1.2 Imposta sostitutiva per rivalutazione aree

D. Si chiede conferma che la rivalutazione mediante perizia abbia effetto sia con riferimento alla plusvalenza da rivendita nel quinquennio sia alla plusvalenza derivante dalla vendita, infra o ultra quinquennale, di un'area comunque edificabile.

R. Il contribuente può assumere, in sostituzione del costo o del valore storico del terreno, il valore del cespite risultante dalla perizia giurata di stima, sia nelle ipotesi di plusvalenza generata dalla rivendita del terreno edificabile entro cinque anni sia nella ipotesi in cui la rivendita avvenga oltre il quinquennio. Ciò in quanto la norma nel consentire la rivalutazione dei terreni agricoli e dei terreni edificabili, fa genericamente riferimento alle plusvalenze di cui alle lettere a) e b) dell'articolo 81 del TUIR. Il valore della perizia, pertanto, può essere adottato, ad esempio, anche ai fini del calcolo della plusvalenza nelle ipotesi in cui questa debba essere calcolata assumendo come prezzo iniziale di acquisto il valore del terreno nel quinto anno anteriore all'inizio della lottizzazione. Tale regola, come è noto, ai sensi dell'articolo 82, comma 2, si riferisce alle ipotesi rivendita di terreni acquistati oltre cinque anni prima dell'inizio delle opere di lottizzazione.

(omissis)

Le Direzioni Regionali vigileranno sulla corretta applicazione delle presenti istruzioni.