
1° Luglio 2011: Meno Imposte sulla Cessione di Terreni

Data Articolo: 17 Giugno 2011

Autore Articolo: Massimo D'Amico

Il Legislatore ha riaperto, per l'ennesima volta, i **termini per la rivalutazione dei terreni agricoli ed edificabili** con l'introduzione dell'art. 7, comma 2, lettere da dd) a gg), del D.L. n. 70/2011, cosiddetto decreto sviluppo. L'**opportunità** innanzi descritta è particolarmente **ghiotta per i contribuenti** perché le plusvalenze di cui all'art. 67 del D.P.R. n. 917/1986 (TUIR) potranno essere determinate tenendo conto, in luogo del costo storico del terreno, del valore rivalutato.

Presupposto soggettivo

Secondo il tenore letterale dell'art. 7 del decreto sviluppo, quindi, il valore rideterminato dei terreni concorre alla formazione delle plusvalenze, di cui all'art. 67 e seguenti del TUIR. In virtù della richiamata disciplina dei redditi diversi, ne deriva che, sotto il profilo soggettivo, la rivalutazione dei terreni, agricoli e edificabili, interessa:

- le persone fisiche;
- le società semplici;
- le società di fatto che non hanno per oggetto l'esercizio di attività commerciali;
- le associazioni senza personalità giuridica, costituite tra persone fisiche, in quanto equiparate alle società semplici, secondo le disposizioni previste dall'art. 5, comma 2, lett. b) del TUIR;
- gli enti non commerciali;
- i soggetti residenti fuori dal territorio dello Stato senza stabile organizzazione in Italia.

Al contrario, saranno esclusi dall'agevolazione in esame:

- i soggetti che detengono i terreni in regime di impresa;
- i fondi pensione e gli organismi di investimento, in quanto soggetti a imposta sostitutiva sul risultato di

gestione

- i fondi comuni di investimento immobiliare.

Presupposto oggettivo

Sulla base di quanto previsto dal decreto sviluppo, sono compresi nell'agevolazione in esame i terreni edificabili e quelli agricoli. Tuttavia, poiché l'art. 7 del D.L. n. 70/2011 richiama, anche nella particolare forma del rimando alle norme, le disposizioni disciplinate dall'art. 67 del TUIR, gli immobili oggetto della presente agevolazione sono sommariamente individuati in:

- terreni lottizzati o che sono oggetto di opere tese a renderli edificabili. In merito, si ricorda la risoluzione n. 319/E del 24 luglio 2008, con cui l'Amministrazione finanziaria precisò che *“la lottizzazione di un'area si completa e diviene perfetta con la stipula della convenzione. Ne deriva che una cessione di terreni lottizzati può di conseguenza configurarsi, ai fini dell'applicazione dell'art. 67, lettera a), del TUIR, quando il comune abbia approvato il piano di lottizzazione e sia stata stipulata la relativa convenzione di lottizzazione, dato che questa, con la previsione degli oneri a carico del privato relativi all'urbanizzazione dell'area, completa l'iter amministrativo”*;
- terreni edificabili. Al riguardo, si precisa che, in base all'art. 36, comma 2 del D.L. n. 223/2006, sono ricompresi in tale perimetro applicativo quelli utilizzati a scopo edificatorio *“in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”*;
- terreni agricoli;
- terreni oggetto di esproprio.

Tuttavia, per usufruire della rivalutazione dei terreni, è necessario che il contribuente, come sopra individuato:

- sia titolare del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento (superficie, usufrutto, enfiteusi);
- sia possessore del terreno, oggetto di rivalutazione, alla data del 1° luglio 2011.

La perizia immobiliare

Il valore del terreno, oggetto di rivalutazione, deve essere stabilito a mezzo perizia. La redazione di tale documento, come precisato dall'Amministrazione finanziaria con la circolare n. 15/E del 1° febbraio 2002, è riservata ai professionisti iscritti agli Albi degli:

- ingegneri;
- architetti;
- geometri;
- dottori agronomi;
- agrotecnici;
- periti agrari;
- periti industriali.

Si ricorda, in merito, la precisazione fornita dalla suddetta circolare in materia di responsabilità dei soggetti competenti in materia urbanistica laddove indica che *“Attesi i rilevanti effetti che la perizia giurata di stima produce sul piano fiscale, la norma in esame dispone che per tale atto giurato si applichino al professionista le disposizioni di cui all’articolo 64 del codice di procedura civile, concernenti le norme sulla responsabilità del consulente tecnico nominato dal giudice”*.

Infine, è bene precisare che il costo effettivamente sostenuto e rimasto a carico del contribuente può essere portato in aumento del valore del terreno ed essere, quindi, assunto ai fini del calcolo delle plusvalenze determinate ai sensi dell’art. 68 del TUIR.

Tempi per il versamento delle imposta

A fronte della disciplina riguardante la rivalutazione dei terreni, il Legislatore, in aderenza a quanto stabilito dalla legge n. 448/2001 e successive modifiche e integrazioni, con l’art. 7 del decreto sviluppo prevede che il contribuente deve versare un’imposta sostitutiva pari al 4% del valore periziato. Tale ammontare deve essere versato tramite modello F24.

L’imposta così determinata, inoltre, dovrà essere versata in un’unica soluzione, oppure, in un numero

massimo di 3 rate di eguale importo secondo il calendario di seguito proposto:

- 1^ rata: 30 giugno 2012. Data prorogata al 2 luglio 2012, considerato che il 30 giugno è sabato.
- 2^ rata: 30 giugno 2013. Data prorogata al 1° luglio 2013, considerato che il 30 giugno è domenica;
- 3^ rata: 30 giugno 2014.

Si ricorda che all'importo delle rate successive alla prima devo essere applicati gli interessi nella misura del 3% annuo.

Per cui, qualora un contribuente decida di rivalutare un terreno di sua proprietà, in suo possesso alla data del 1° luglio 2011, se il valore periziato ammonta a Euro 112.500, si avrà:

CALCOLO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA: Euro 112.500 X 4% = 4.500

Il contribuente potrà versare in unica soluzione, in data 30 giugno 2012, Euro 4.500, o suddividere l'imposta sostitutiva in 3 rate di eguale importo, di ammontare pari a Euro 1.500. A tale ultimo importo, tuttavia, dovranno essere aggiunti gli interessi. Avremo, quindi:

- 1^ rata: 30 giugno 2012, Euro 1.500;
- 2^ rata: 30 giugno 2013, Euro $1.500 \times (1.500 \times 3\%) = 1.545$;
- 3^ rata: 30 giugno 2014, Euro $1500 \times (1.500 \times 3\% \times 2) = 1.590$.

Scomputo dell'imposta pagata

Con il provvedimento del 2011 (cosiddetto decreto sviluppo), è stato risolto, invece, il problema relativo al recupero dell'imposta sostitutiva nel caso si fosse provveduto a nuova rivalutazione.

Secondo le disposizioni normative del passato, infatti, chi avesse usufruito della rivalutazione dei terreni e ravvisava l'opportunità di procedere a nuova rivalutazione, doveva versare l'imposta sostitutiva calcolata secondo le nuove disposizioni e richiedere il rimborso di quanto pagato secondo le precedenti leggi di rivalutazione.

In altri termini, secondo le disposizioni del decreto sviluppo, i soggetti che si avvalgono della rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni, qualora abbiano effettuato precedenti rideterminazioni del valore dei beni, possono detrarre dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione l'ammontare versato secondo le disposizioni previste nel passato.

Secondo quanto stabilito dal Legislatore, infine, l'Amministrazione finanziaria, al fine di controllare la legittimità della detrazione in esame, provvederà a emanare, con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate di approvazione del modello della dichiarazione dei redditi, i dati da indicare nella dichiarazione stessa.