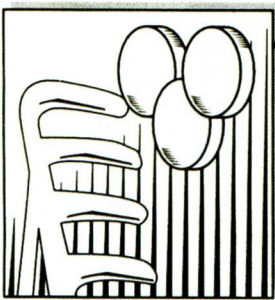


n. 3/2008



# Finanziaria Perizia entro il 30 giugno, si può pagare in tre rate Riaperti i termini per rivalutare i terreni con l'imposta al 4%

**R**iaperto il termine per la rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni ai fini delle plusvalenze tassabili come redditi diversi e per il capital gain.

Infatti, il comma 9L dell'articolo 1, della legge 24 dicembre 2007 n. 244 modifica la richi-

amata disposizione come segue: «Le disposizioni degli articoli 5 e 7 della legge 28 dicembre 2001, n. 448, e successive modificazioni, si applicano anche per la rideterminazione dei valori di acquisto delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e dei terreni edificabili e dei terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del 1° gennaio 2008. Le imposte sostitutive possono essere rateizzate fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, a decorrere dalla data del 30 giugno 2008; sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3 per cento annuo, da versarsi contestualmente. La redazione e il giuramento della perizia devono essere effettuati entro la predetta data del 30 giugno 2008».

Quindi, in base al comma 91 dell'articolo 1 della Finanziaria 2008, viene offerta l'opportunità di procedere alla rivalutazione, mediante perizia giurata, dei valori di acquisto delle partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati e dei terreni edificabili sia con destinazione

in questione risulti dal Piano regolatore generale del Comune o di altro strumento urbanistico equipollente; b) lo strumento urbanistico sia solamente «adottato» dal Comune.

Pertanto, per la considerazione, sotto il profilo fiscale, di un'area come edificabile, non occorre anche che: l'area sia immediatamente edificabile, e cioè non occorre che la potenzialità edificatoria sia attuale e che il legislatore ha fornito in ordine al concetto di area edificabile. Infatti l'articolo 36, comma 2, del DL n.

223/2006 ha sancito che ai fini dell'Iva, dell'imposta di registro, delle imposte sui redditi e dell'Ici, «un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile 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».

In altri termini, secondo quanto norma, per la qualificazione di un'area in termini di area edificabile è sufficiente che: a) l'utilizzabilità edificatoria dell'area

La **rideterminazione del valore dei terreni** - La rivalutazione si presenta sempre molto conveniente per i terreni edificabili. La riapertura dei termini per la redazione della perizia ha spostato il riferimento alla data del 1° gennaio 2008 e pertanto potranno essere considerate le variazioni urbanistiche intervenute fino a tale data.

Occorre anche tener presente delle recenti interpretazioni restrittive che il legislatore ha fornito in ordine al concetto di area edificabile. Infatti l'articolo 36, comma 2, del DL n.

## Rientrano nell'agevolazione le variazioni urbanistiche fino al 1° gennaio di quest'anno

l'area sia approvato oltre che adottato.

Si ricorda che l'approvazione è il momento finale dell'iter che conduce all'entrata in vigore di uno strumento urbanistico, l'adozione è invece uno stadio intermedio, che evidenzia la volontà comunale, ma che non ha il carattere di definitività.

Per quanto riguarda il valore dei terreni agricoli ed edificabili, l'articolo 7 della legge 448/2001 dispone che il valore di perizia costituisce anche valore normale minimo di riferimen-

to ai fini delle imposte dirette, di registro, ipotecarie e catastali. L'Agenzia delle Entrate precisa con la circolare n. 16/2005, che tale valore minimo non vale agli effetti dell'Iva. Tale circostanza si verifica soltanto nell'ipotesi in cui il terreno edificabile sia posseduto da una impresa agricola la quale eserciti su detto terreno una attività d'impresa, in questo caso, la cessione del terreno è soggetta ad Iva e la eventuale plusvalenza rientra nei redditi diversi. Per gli altri soggetti affinché la cessazione del terreno edificabile avvenga in regime di Iva occorre la presenza di una impresa, sia d'individuale che societaria, la quale pertanto non può dichiarare la plusvalenza tra i redditi diversi e quindi non è ammessa a questa rivalutazione.

Possono essere rivalutate sia le aree edificabili, la cui cessione genera in ogni caso plusvalenze tassabili, sia i terreni agricoli, che però sono tassabili solo in caso di rivendita infragiuramentale. Per i terreni ricevuti a titolo gratuito (successione o donazione), come indicato nella circolare 81/E/2002, si assume come costo il valore dell'immobile dichiarato nelle relative denunce o atti registrati anche a seguito della soppressione delle imposte di successione e donazione intervenuta a decorrere dal 25 ottobre 2001 per effetto della legge 383/2001; in questi casi occorre verificare la conve-

nienza alla rivalutazione. Si ricorda che, per la determinazione della plusvalenza, come precisato nella circolare 6/E/2006, è possibile rivalutare, in base agli indici Istat, sia il valore iniziale dei terreni acquisiti per successione o donazione sia il valore di perizia.

Per quanto riguarda il valore dei terreni agricoli ed edificabili, l'articolo 7 della legge 448/2001 dispone che il valore di perizia costituisce anche valore normale minimo di riferimen-

### Così l'agevolazione

- L'imposta sostitutiva al 4% consente di rideterminare il valore dei terreni e delle partecipazioni societarie
- Il nuovo valore deve essere asseverato con una perizia giurata da presentare entro il 30 giugno 2008
- Si può pagare anche in tre rate

to ai fini delle imposte dirette, di registro, ipotecarie e catastali. L'Agenzia delle Entrate precisa con la circolare n. 16/2005, che tale valore minimo non vale agli effetti dell'Iva. Tale circostanza si verifica soltanto nell'ipotesi in cui il terreno edificabile sia posseduto da una impresa agricola la quale eserciti su detto terreno una attività d'impresa, in questo caso, la cessione del terreno è soggetta ad Iva e la eventuale plusvalenza rientra nei redditi diversi. Per gli altri soggetti affinché la cessazione del terreno edificabile avvenga in regime di Iva occorre la presenza di una impresa, sia d'individuale che societaria, la quale pertanto non può dichiarare la plusvalenza tra i redditi diversi e quindi non è ammessa a questa rivalutazione.

Possono essere rivalutate sia le aree edificabili, la cui cessione genera in ogni caso plusvalenze tassabili, sia i terreni agricoli, che però sono tassabili solo in caso di rivendita infragiuramentale. Per i terreni ricevuti a titolo gratuito (successione o donazione), come indicato nella circolare 81/E/2002, si assume come costo il valore dell'immobile dichiarato nelle relative denunce o atti registrati anche a seguito della soppressione delle imposte di successione e donazione intervenuta a decorrere dal 25 ottobre 2001 per effetto della legge 383/2001; in questi casi occorre verificare la conve-

nienza alla rivalutazione. Si ricorda che, per la determinazione della plusvalenza, come precisato nella circolare 6/E/2006, è possibile rivalutare, in base agli indici Istat, sia il valore iniziale dei terreni acquisiti per successione o donazione sia il valore di perizia.

Per quanto riguarda il valore dei terreni agricoli ed edificabili, l'articolo 7 della legge 448/2001 dispone che il valore di perizia costituisce anche valore normale minimo di riferimen-

Gian Paolo Tosoni