

# Terreni posseduti al 1° luglio rivalutabile il valore d'acquisto

## I chiarimenti sulla nuova opportunità in una circolare delle Entrate

[ DI CORRADO FUSAI ]

Il decreto-legge del 13 maggio scorso, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, all'art. 7, comma 2, lettera dd), ha riproposto la possibilità di rideterminare il valore d'acquisto dei terreni agricoli e delle aree fabbricabili, al fine di ridurre le plusvalenze derivanti dalla loro futura vendita. Gli immobili il cui valore d'acquisto può essere rideterminato in questa nuova occasione sono quelli posseduti alla data del 1° luglio 2011. L'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 47/E dello scorso 24 ottobre ha illustrato alcune importanti novità.

Il meccanismo della rivalutazione del valore d'acquisto dei terreni posseduti alla data del 1° luglio 2010 è sostanzialmente identico a quello delle rivalutazioni precedenti: per la determinazione delle plusvalenze si possa assumere, in luogo del costo o valore d'acquisto iniziale, il valore determinato da una perizia giurata di stima, versando il 4% del valore periziato a titolo di imposta sostitutiva.

### [ LA PERIZIA GIURATA DI STIMA

La perizia può essere redatta, entro il 30 giugno 2012, solo da iscritti agli albi degli ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrari e industriali edili, nonché i periti regolarmente iscritti alle Camere di commercio. Le perizie possono essere presentate per la asseverazione presso la cancelleria del tribunale o gli uffici dei giudici di pace o presso i notai. Si possono portare in aumento del valore iniziale da assumere ai fini del calcolo delle plusvalenze anche i costi sostenuti per la perizia, se sono stati



effettivamente sostenuti e rimasti a carico del contribuente.

La circolare delle Entrate sottolinea che "nel caso di cessione dei terreni, è necessario che la redazione e il giuramento della perizia siano antecedenti alla cessione del bene, in quanto al fine della determinazione della plusvalenza il valore periziato deve essere indicato nell'atto di cessione dello stesso". Poiché la cessione del terreno può ben avvenire prima del 30 giugno 2012, in tal caso la perizia dovrà essere effettuata anticipatamente rispetto alla scadenza ultima.

### [ VERSAMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA

Il versamento dell'imposta sostitutiva pari al 4% del valore rideterminato dalla perizia deve avvenire, con il mod. F24, entro il 30 giugno 2012 (o in data antecedente in caso di cessione del terreno prima del 30 giugno 2012) in un'unica soluzione, oppure in 2 o in 3 rate annuali (con la maggiorazione degli interessi del 3% annuo) alle seguenti scadenze: 30 giugno 2012, 1° luglio 2013 (il 30 giugno

cade di domenica) e 30 giugno 2014.

L'Agenzia ricorda che "il versamento dell'intera imposta sostitutiva (ovvero della prima rata) oltre il termine previsto dalla norma non consente l'utilizzo del valore rideterminato ai fini del calcolo della plusvalenza realizzata. In tale ipotesi, il contribuente può richiedere il rimborso dell'im-

posta sostitutiva versata. Si precisa, inoltre, che l'opzione per la rideterminazione dei valori e la conseguente obbligazione tributaria si considerano perfezionate con il versamento dell'intero importo dell'imposta sostitutiva ovvero, in caso di pagamento rateale, con il versamento della prima rata. Infatti, il contribuente può avvalersi immediatamente del nuovo valore di acquisto ai fini della determinazione delle plusvalenze di cui all'art. 67 del Tuir. Pertanto, coloro che abbiano effettuato il versamento dell'imposta dovuta ovvero di una o più rate della stessa, qualora in sede di determinazione delle plusvalenze realizzate per effetto della cessione delle partecipazioni o dei terreni non tengano conto del valore rideterminato, non hanno diritto al rimborso dell'imposta pagata e sono tenuti, nell'ipotesi di pagamento rateale, ad effettuare i versamenti successivi... Qualora il contribuente abbia effettuato il versamento della prima rata nei termini di legge ed abbia omesso di effettuare i successivi versamenti, questi ultimi sono iscritti a