

Consentito rivalutare solo una parte del terreno edificabile: nuovo orientamento del Fisco

di [Federico Gavioli](#)

Pubblicato il 21 Ottobre 2021

In materia di **rivalutazione** delle **partecipazioni societarie** e dei **terreni edificabili** si sono avute disposizioni più volte prorogate o riaperte nel tempo.

Soffermiamoci sul **valore fiscalmente riconosciuto** della **parte edificabile**.

Non rappresenta un elemento ostativo alla possibilità di procedere ad una successiva rideterminazione la circostanza che quest'ultima interesserà solo una parte del terreno oggetto della prima rivalutazione stessa.

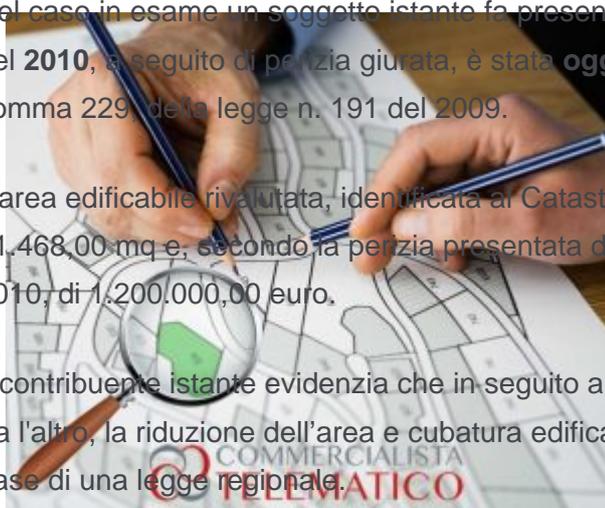
L'Agenzia delle Entrate si è espressa in tema di **determinazione** del **valore fiscalmente riconosciuto** della **parte edificabile** di un **terreno già rivalutato**, ai fini della **plusvalenza da cessione**, e della quota scomputabile dell'**imposta sostitutiva versata**, in caso di **seconda rivalutazione parziale**.

Rivalutazione di parte del terreno edificabile: il quesito

Nel caso in esame un soggetto istante fa presente di essere **proprietario di un terreno edificabile** che nel **2010**, a seguito di perizia giurata, è stata **oggetto di rivalutazione fiscale**, ai sensi dell'articolo 2, comma 229 della legge n. 191 del 2009.

L'area edificabile rivalutata, identificata al Catasto Terreni del Comune di appartenenza, aveva un'area di 11.468,00 mq e, secondo la perizia presentata dal contribuente istante, un valore venale al 1° gennaio 2010, di 1.200.000,00 euro.

Il contribuente istante evidenzia che in seguito a diversi provvedimenti comunali si è anche determinata, tra l'altro, la riduzione dell'area e cubatura edificabile del terreno di proprietà, provvedimento presi sulla base di una legge regionale.



Considerato che il contribuente intende cedere la sola parte attualmente edificabile del proprio terreno, chiede di sapere quale sia il valore fiscalmente riconosciuto attribuibile a tale specifica area, ai fini della determinazione della relativa plusvalenza a cessione.

Inoltre, ipotizzando una eventuale ulteriore rivalutazione della sola area edificabile in parola, ai sensi dell'articolo 1, commi 1122 e 1123 della legge n. 178 del 2020 (legge di Bilancio 2021) il contribuente chiede se possa scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta quella già versata ai fini della prima rideterminazione dell'intera area di proprietà.

La normativa di riferimento

Gli artt. 5 e 7, della legge n. 448

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento