
La rivalutazione dei terreni è revocabile

di [Commercialista Telematico](#)

Publicato il 4 Luglio 2011

il caso di un contribuente che ha deciso di versare solo la prima rata dell'imposta sostitutiva rivalutazione e poi ha cessato i pagamenti in quanto non voleva effettuare più la rivalutazione

Il contribuente, anche dopo il versamento della prima rata dell'imposta sostitutiva, può revocare la propria decisione di rivalutare un terreno, omettendo di versare le rate successive; tale omissione costituisce, infatti, la manifestazione della tacita volontà di revocare la rivalutazione.

Lo ha deciso la C.T.R. di Milano, con la sentenza del 11 aprile 2011, numero 71/66/2011.

I fatti di causa

Un contribuente, avvalendosi della facoltà prevista dall'articolo 7 della Finanziaria 2002¹, aveva proceduto alla rivalutazione di un terreno agricolo.

A tal fine, aveva utilizzato la prevista perizia giurata di stima per la determinazione del valore da assoggettare ad imposta sostitutiva del 4% ed aveva regolarmente dichiarato nel modello Unico (quadro RM) la rivalutazione de qua; inoltre, era anche stata correttamente versata la prima rata di tale imposta.

Successivamente, però, il contribuente aveva ritenuto che tale rivalutazione non fosse più conveniente e, quindi, non aveva più versato la rate successive dell'imposta sostitutiva.

L'Agenzia delle Entrate, pertanto, iscriveva a ruolo le somme dovute, oltre sanzioni e interessi.

Il contribuente, dopo aver ricevuto la relativa cartella di pagamento, proponeva ricorso alla C.T. Prov., chiedendone l'annullamento ed il rimborso della prima rata versata. I giudici, però, accoglievano soltanto la prima domanda del ricorrente, mentre in merito al rimborso decidevano che lo stesso non era stato richiesto nei modi e nei tempi previsti.

Il giudizio d'appello

Avverso la sentenza di primo grado, appellava l'Ufficio, chiedendo, in sua riforma, la conferma della cartella impugnata.

I giudici del riesame, però, disattendendo la domanda del Fisco, hanno stabilito che la rivalutazione in oggetto era un mera facoltà per il contribuente, che, pertanto, poteva revocarla qualora successivamente non l'avesse più ritenuta conveniente, come avvenuto nel caso di specie.

Secondo il Collegio, inoltre, tale revoca, dovuta ad un errore di valutazione, non comportava alcun danno per l'Erario, e riportava il valore del terreno a quello originario, senza la necessità di una nuova perizia, che l'Ufficio, invece, riteneva indispensabile per assumere un nuovo valore fiscale del terreno, anche inferiore, rispetto a quello

rivalutato, risultante dalla precedente perizia.

Infine, i giudici di secondo grado hanno osservato che l'Amministrazione Finanziaria, con la circolare numero 15/E del 2002 (paragrafo 3), aveva stabilito che, poiché il valore attribuito al cespite dalla perizia tiene conto delle condizioni urbanistiche, geologiche, eccetera, esistenti al momento della valutazione, deve ammettersi che il contribuente, in un momento successivo, possa non avvalersi del valore rideterminato ove siano sopravvenuti fatti che lo rendano non più attuale.

I giudici regionali, per tali ragioni, hanno confermato, quindi, la sentenza di primo grado.

Considerazioni conclusive

Mette conto di evidenziare che, invero, l'Agenzia delle Entrate, con la circolare 35/E del 2004, aveva già precisato che il versamento della prima rata perfezionava la rivalutazione, giacché da tale momento il contribuente avrebbe potuto avvalersi del nuovo valore rivalutato ai fini della determinazione della plusvalenza tassabile.

Conseguentemente, qualora il contribuente non si fosse avvalso del nuovo valore in sede di determinazione della plusvalenza, l'imposta sostitutiva versata non sarebbe comunque stata rimborsabile ed, in caso di pagamento rateale, sarebbero comunque rimaste dovute le rate successive.

Nell'ipotesi di mancato versamento di queste ultime – puntualizzava la succitata circolare – le relative somme sarebbero state iscritte a ruolo ai sensi degli articoli 10 e seguenti del DPR 602/1973.

La suesposta tesi dell'Agenzia delle Entrate, peraltro, ha trovato conferma nella recente giurisprudenza di merito: la C.T.P. di Brescia, infatti, ha stabilito la legittimità della cartella di pagamento notificata ad un contribuente che aveva omesso il versamento delle rate dell'imposta sostitutiva di rivalutazione successive alla prima regolarmente pagata (sent. 124, sez. I, del 27/11/2009) .

4 luglio 2011

Alessandro Borgoglio

1 In particolare, l'articolo 7 della legge 448/2001 stabilisce che *"1. Agli effetti della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze di cui all'articolo 81, comma 1, lettere a) e b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, per i terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del 1° gennaio 2002, può essere assunto, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore a tale data determinato sulla base di una perizia giurata di stima, cui si applica l'articolo 64 del codice di procedura civile, redatta da soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili, a condizione che il predetto valore sia assoggettato ad una imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, secondo quanto disposto nei commi da 2 a 6.*

2. L'imposta sostitutiva di cui al comma 1 è pari al 4 per cento del valore determinato a norma del comma 1 ed è versata, con le modalità previste dal capo III del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241,

entro il 16 dicembre 2002.

3. L'imposta sostitutiva può essere rateizzata fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, a partire dalla predetta data del 16 dicembre 2002. Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3 per cento annuo, da versarsi contestualmente a ciascuna rata.

4. La perizia, unitamente ai dati identificativi dell'estensore della perizia e al codice fiscale del titolare del bene periziato, nonché alle ricevute di versamento dell'imposta sostitutiva, è conservata dal contribuente ed esibita o trasmessa a richiesta dell'Amministrazione finanziaria. In ogni caso la redazione ed il giuramento della perizia devono essere effettuati entro il termine del 16 dicembre 2002.

5. Il costo per la relazione giurata di stima è portato in aumento del valore di acquisto del terreno edificabile e con destinazione agricola nella misura in cui è stato effettivamente sostenuto ed è rimasto a carico.

6. La rideterminazione del valore di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola di cui ai commi da 1 a 5 costituisce valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale".

2 In particolare, si legge nella sentenza che "La scelta di determinare la plusvalenza sulla base di una perizia giurata di stima (art. 5 L. n. 448/2001 come successivamente modificata e integrata) e del pagamento sul quel valore dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi del 4% è un atto negoziale di volontà e non una dichiarazione di scienza a monte del quale ci sono scelte non esternate e non esternabili e comunque non incidenti sull'esistenza dell'obbligazione tributaria in quanto rientranti nel campo dei motivi: ciò è confermato dal testo letterale della norma che fa riferimento a "può essere assunto" in cui la possibilità equivale a scelta e quindi ad atto di volontà consapevole. L'inserimento in dichiarazione dell'importo dovuto come imposta sostitutiva ex L. n. 448/2001 e successive modificazioni e integrazioni è solo una modalità per portare l'atto volontario di scelta a conoscenza dell'A.F. che secondo il 4 può richiedere al contribuente la perizia, i dati dell'estensore della perizia, le ricevute di versamento dell'imposta sostitutiva che non ne cambia la natura potendo la dichiarazione contenere manifestazioni di volontà accanto a manifestazioni di scienza (in tal senso anche SC n. 2732/97)".