
La legge di stabilità riapre i termini per la rivalutazione dei terreni

di [Sandro Cerato](#)

Publicato il 22 Gennaio 2013

una panoramica della norma che permette anche per il 2013 di rivalutare il valore dei terreni edificabili posseduti alla data dell'1 gennaio 2013

La legge di stabilità 2013 (L. 24.12.2012 n. 228) pubblicata in gazzetta ufficiale in data 29.12.2012 ed in vigore dal 1 gennaio 2013, prevede, tra le principali misure di carattere fiscale, la riapertura dei termini per la rideterminazione del costo fiscale dei terreni detenuti, alla data 01.01.2013 (e non quelli acquistati o ricevuti in donazione in data successiva), da soggetti non imprenditori, ovvero da persone fisiche (non esercenti attività di impresa), da società semplici ed enti non commerciali, anche non residenti. E' bene rammentare che, la rivalutazione del valore dei terreni edificabili (riproposta dalla Legge di stabilità per il 2013) è utile per ridurre (o annullare) la plusvalenza imponibile realizzata dal cedente in caso di cessione a titolo oneroso delle aree fabbricabili. Parimenti, per i terreni agricoli, la rivalutazione in parola potrebbe essere proficua allorché si intraveda, per detti terreni, la possibilità di una loro trasformazione in aree edificabili.

Per aderire alla rivalutazione in commento il contribuente, che possiede alla data del 1 gennaio 2013 un terreno edificabile e/o agricolo, dovrà incaricare un professionista abilitato (ingegnere, architetto, geometra, periti...) che rediga e asseveri la perizia di stima del valore del terreno, entro il termine del 30.06.2013 (ovvero, entro il 01.07.2013, poiché il 30 giugno cade di domenica). E' ovvio che, se il terreno dovesse essere ceduto prima di tale data, la perizia in parola dovrà essere redatta prima della data del rogito, atteso che il valore periziato costituisce il costo fiscalmente rilevante del terreno da contrapporre al corrispettivo percepito, ai fini della determinazione della plusvalenza realizzata, ma non solo: il valore risultante dalla perizia costituisce, infatti, il valore minimo di riferimento anche ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale dovute in occasione della vendita (in tale senso, l'Agenzia delle Entrate con la C.M. del 47/E/2012).

Oltre a far redigere la perizia sul valore del terreno, il medesimo contribuente dovrà affrancare il valore risultante dalla suddetta perizia versando, entro il 30 giugno 2013, l'imposta sostitutiva del 4% (codice tributo 8056) per l'intero suo ammontare, ovvero la prima delle tre rate annuali di pari importo, qualora decidesse di optare per la rateizzazione. Le successive due rate dovranno essere versate, invece, entro il 30 giugno 2014 e il 30 giugno 2015 (sull'importo delle

predette rate sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo da versare contestualmente a ciascuna rata). Ad ogni modo, è bene rammentare che, il contribuente che non provvede al versamento delle rate successive alla prima non decade, comunque, dal beneficio della rivalutazione: tale omissione comporta, soltanto, l'iscrizione a ruolo degli importi non versati, con l'applicazione della sanzione per omesso versamento (C.M n.35/E del 04.08.2004). E' fatta salva la facoltà, per il contribuente "moroso", di sanare la propria posizione avvalendosi dell'istituto del ravvedimento operoso beneficiando, così, di sanzioni ridotte calcolate in misura differente a seconda delle tempistiche di avvenuta regolarizzazione.

La norma che prevede la possibilità di rivalutare il costo dei terreni non è una novità assoluta nel panorama nazionale, ma la previsione di un intervento più volte riproposto dal legislatore negli ultimi anni. La norma introdotta dalla Legge di Stabilità si limita, difatti, a prorogare i termini della precedent Legge di Rivalutazione introdotta dal DL 282/2002, senza però fare alcun accenno della riapertura (più recente) operata con il DL 70/2011 che ha, tra l'altro, previsto la possibilità di detrarre dall'imposta sostitutiva (calcolata sul valore della nuova perizia), quanto già versato in occasione di precedenti rivalutazioni del valore dei terreni. Tuttavia, nonostante il mancato esplicito richiamo delle norme introdotte dal DL 70/2011, è pacifico ritenere che il principio di compensazione sia una norma di carattere generale e, quindi, praticabile anche con la proroga in esame. Pertanto, il contribuente che ha già rivalutato un terreno al 30 giugno 2012 (optando per la rateazione della sostitutiva) e che intende procedere ad una nuova rivalutazione al 30 giugno 2013 può:

- non procedere al versamento delle rate ancora pendenti (30 giugno 2013 e 31 giugno 2014);
- detrarre dall'imposta dovuta per effetto della nuova rideterminazione, l'importo della prima rata versata in ottemperanza della precedente procedura di rivalutazione.

In alternativa, resta ferma, per i contribuenti che non aderiscono al meccanismo dello scomputo, la possibilità di richiedere il rimborso di quanto già versato per effetto della precedente rivalutazione a condizione che la richiesta sia presentata entro 48 mesi dalla data di versamento dell'intera imposta (o della prima rata) relativa all'ultima rivalutazione effettuata e l'ammontare del rimborso sia superiore all'importo dovuto in base all'ultima rivalutazione eseguita.

22 gennaio 2013

Sandro Cerato