
La cessione dei terreni oggetto di rivalutazione per un corrispettivo inferiore al valore di perizia

di [Sandro Cerato](#)

Publicato il 21 Marzo 2013

dato lo stato di crisi del mercato immobiliare è possibile che in fase di vendita alcuni terreni su cui è stata operata una rivalutazione vengano venduti ad un prezzo inferiore rispetto al valore rivalutato

Come già commentato su queste colonne, la legge di stabilità 2013 ha previsto la riapertura dei termini per la rideterminazione del costo fiscale dei terreni posseduti alla data dell'1.1.2013 (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, affrancando (in tutto o in parte) le plusvalenze conseguite, ex art. 67 c. 1 lett. a - c-bis, del TUIR, allorché i terreni vengano ceduti a titolo oneroso.

A tal fine, entro il termine del 30.06.2013 (ovvero, entro il 01.07.2013, essendo il 30 giugno domenica), occorrerà che un professionista abilitato (geometra, ingegnere...) rediga e asseveri la perizia di stima del terreno e che il contribuente versi l'imposta sostitutiva pari al 4% per l'intero suo ammontare, ovvero (in caso di rateizzazione) limitatamente alla prima delle tre rate annuali di pari importo.

Di recente, l'agenzia delle Entrate, con la circolare n. 1/E del 15 febbraio 2013, ha fornito ulteriori precisazioni in merito alla rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni. Con particolare riferimento alla rideterminazione del valore delle aree è stato illustrato il caso della cessione dei terreni per un corrispettivo inferiore al valore di perizia: affinché il valore "rideterminato" possa assumere rilievo agli effetti della calcolo della plusvalenza, è necessario che esso costituisca valore normale minimo di riferimento anche ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali (art. 7, c. 6, Legge n. 448/2001). In altre parole, nel caso in cui il contribuente intenda avvalersi del valore rideterminato deve necessariamente indicarlo nell'atto di cessione anche se il corrispettivo è inferiore: in tal caso, le imposte di registro, ipotecarie e catastali, devono essere assolte sul valore di perizia indicato nell'atto di trasferimento.

Nel caso in cui, invece, nell'atto di trasferimento sia indicato un valore inferiore a quello rivalutato, si rendono applicabili le regole ordinarie di determinazione delle plusvalenze indicate nell'art. 68 del T.U.I.R., senza tener conto del valore rideterminato: i contribuenti, peraltro, non avranno diritto al rimborso dell'imposta pagata e saranno tenuti, nell'ipotesi di pagamento rateale, ad effettuare i versamenti successivi. Pertanto, un contribuente che intende cedere ad

un corrispettivo inferiore un'area a suo tempo affrancata per un valore superiore a quello risultante dalla perizia (e sul quale ha versato la corrispondente imposta sostitutiva) ha due alternative percorribili.

La prima possibilità consiste nell'asseverazione tramite una nuova perizia di stima che riporta il valore aggiornato (e inferiore) della precedente rivalutazione effettuata. In questo caso, non è dovuta alcuna imposta sostitutiva. Si rammenta, infatti, che, qualora il contribuente lo ritenga opportuno, egli può rideterminare il valore dei terreni detenuti anche nell'ipotesi in cui abbia già in precedenza usufruito di analoghe disposizioni agevolative: tale possibilità è consentita, peraltro, anche nel caso in cui la seconda perizia giurata di stima riporti un valore inferiore a quello risultante dalla perizia precedente. Al verificarsi di tale circostanza, i soggetti che si avvalgono della rideterminazione dei terreni posseduti alla data del 1° gennaio 2013, possono scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta, l'imposta sostitutiva eventualmente già versata in occasione di precedenti procedure di rideterminazione effettuate con riferimento ai medesimi beni: nel caso in cui l'imposta pagata in occasione della precedente rideterminazione sia maggiore di quella dovuta entro il 30 giugno 2013 non deve essere effettuato alcun versamento e, per espressa previsione normativa, la parte eccedente non può nemmeno essere chiesta a rimborso. Ad ogni modo, la nuova perizia di stima deve essere predisposta e giurata antecedentemente alla vendita del terreno oggetto di rivalutazione, atteso che il nuovo valore periziato, come detto, dovrà essere indicato nell'atto di cessione.

L'alternativa alla suddetta procedura è quella, invece, di dare ufficialità nell'atto di vendita alla discrepanza esistente tra il maggior valore di perizia (che costituisce valore minimo ai fini delle imposte indirette) e il minor corrispettivo, richiamando il primo in atto, ma trasferendo il bene sulla base del secondo. In tale circostanza, l'acquirente assolve i tributi indiretti sul valore asseverato, mentre il venditore non deve assoggettare ad imposizione alcuna plusvalenza.

Altra questione affrontata dall'Agenzia delle Entrate nella richiamata circolare, è quella concernente la possibilità di rivalutare i diritti edificatori (cubatura) ceduti autonomamente dal terreno o dal fabbricato. Sul punto, è stato precisato che i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale sono trascrivibili: tali diritti godono, quindi, del medesimo regime pubblicitario dei diritti reali su beni immobili. Peraltro, per usufruire della procedura di rideterminazione del valore dei diritti edificatori è necessario che:

- il contribuente sia titolare dei diritti in parola alla data del 1° gennaio 2013;
- faccia redigere apposita perizia giurata di stima entro il 30 giugno 2013, ovvero entro la data dell'eventuale atto di cessione;
- corrisponda entro il 30 giugno 2013 (1 luglio 2013) la relativa imposta sostitutiva dovuta, ovvero soltanto la prima rata, in caso di pagamento rateizzato.

21 marzo 2013

Sandro Cerato