Articolo pubblicato su FiscoOggi (http://fiscooggi.it)

Normativa e prassi

Rivalutazione-bis, ma parziale di un terreno edificabile

14 Ottobre 2021

L’Agenzia delle entrate definisce le regole per il calcolo del valore fiscalmente riconosciuto di un’area già rivalutata e della quota scomputabile dell'imposta sostitutiva versata, in un secondo step

Il valore fiscalmente rilevante per la parte edificabile di un terreno che si intende vendere, sulla base dei valori determinati in sede di prima rivalutazione, può essere rideterminato, ai fini della cessione e del calcolo della relativa plusvalenza, in base al criterio proporzionale. È possibile scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta quella eventualmente già versata in occasione di precedenti procedure di rideterminazione effettuate con riferimento agli stessi beni oppure, in alternativa, presentare istanza di rimborso dell'imposta sostitutiva pagata in passato.

La questione affrontata con la **risposta n. 704** del 14 ottobre 2021 riguarda il proprietario di un terreno edificabile rivalutato nel 2010 in base alle modalità previste dalla legge finanziaria 2009. La superficie interessata, secondo la perizia presentata dal contribuente, riguardava un'area di 11.468mq e un valore venale al 1° gennaio 2010 di 1milione e 200mila euro.
Successivamente, a seguito di provvedimenti comunali la cubatura della proprietà edificabile è stata ridotta, la superficie attualmente fabbricabile è stata classificata a destinazione di “edilizia residenziale” e corrisponde a un'area di 973mq, corrispondenti a 1.128,60 mc di cubatura.

Il contribuente intende vendere soltanto la parte edificabile del terreno e chiede quale sia il valore fiscalmente riconosciuto a essa attribuibile ai fini della determinazione della relativa plusvalenza da cessione.
Inoltre vuol sapere se, in caso di rivalutazione della stessa porzione, in base alle disposizioni previste dalla legge di bilancio 2021 (articolo 1, commi 1122-1123, legge n. 178/2020) può

scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta quella già versata in occasione della prima rideterminazione dell'intera proprietà.

Il punto di partenza del chiarimento dell'Agenzia è la legge finanziaria 2002 (articolo 7) che ha consentito ai proprietari, alla data del 1° gennaio 2002, di terreni edificabili o a destinazione agricola, di rideterminarne il costo o il valore d'acquisto nella stessa data. Nel tempo l'agevolazione è stata rivista e sono cambiati la data a cui fare riferimento per il possesso dei beni, la misura dell'aliquota dell'imposta sostitutiva dovuta e i termini per l'effettuazione dei relativi adempimenti.
La materia è entrata anche nell'ultima legge di bilancio, che ha previsto anche per il periodo di imposta 2021 la possibilità di rideterminare il costo o il valore di acquisto dei terreni in questione detenuti alla data del 1° gennaio 2021. La scadenza per effettuare gli adempimenti necessari per usufruire del beneficio, originariamente fissata allo scorso 30 giugno, è stata prorogata, con la conversione in legge del "Sostegni-*bis*", al 15 novembre 2021.

In pratica, la disciplina di riferimento prevede che le persone fisiche, le società semplici, gli enti non commerciali e i non residenti senza stabile organizzazione in Italia possono fare riferimento al valore fiscalmente riconosciuto del costo di acquisto dei beni posseduti al di fuori del regime d'impresa, rideterminato, per il calcolo dei redditi diversi (articolo 67, comma 1, lettere a e b del Tuir). Per poter utilizzare il valore rivalutato in luogo del costo storico e considerare conclusa la procedura di rivalutazione, il contribuente deve versare un'imposta sostitutiva rapportata al valore risultante da un'apposita perizia giurata di stima redatta da professionisti abilitati.
Per il 2021 l'imposta è pari all'11% del valore stimato nella perizia. La procedura è considerata perfezionata con il pagamento dell'intero importo o della prima quota in caso di rateazione (circolare n. 1/2021 – vedi articolo "***Rivalutazione partecipazioni e terreni: nuove regole e nuovi chiarimenti***").

Avvicinandoci al caso concreto in esame, la risposta fornisce istruzioni pratiche sul calcolo da effettuare per la determinazione del valore fiscalmente da considerare per la parte di terreno che l'istante intende vendere. Il contribuente, sulla base dei valori determinati nella prima rivalutazione, dovrà utilizzare il criterio proporzionale, calcolando il valore al metro quadro attribuito al terreno dal perito nel 2010, effettuando il rapporto tra il valore venale da perizia di 1milione e 200mila euro e gli 11.64mq di superficie inizialmente edificabile, per poi moltiplicarlo per i 973mq dell'area attualmente riconosciuta edificabile.
Il risultato ottenuto potrà essere usato come base per il calcolo della plusvalenza ottenuta dalla cessione.

Riguardo al secondo quesito, l’Agenzia richiama la circolare n. 1/2021 secondo cui i proprietari dei beni possono procedere ad una nuova rideterminazione del valore anche se l’ultima stima è inferiore a quello risultante dalla perizia precedente (risoluzione n. 111/2010 e circolari n. 47/2011 e n. 20/2016).
L’istante potrà scomputare la sostitutiva già versata nel passato dall’ultima sostitutiva dovuta o chiederne il rimborso, il cui importo, comunque, non potrà essere superiore a quanto dovuto in base all’ultima rideterminazione del valore effettuata.

Infine, nessun ostacolo alla rivalutazione descritta dall’istante anche se va a interessare soltanto una porzione del terreno oggetto della prima rivalutazione.
Infatti, riguardo la rivalutazione parziale di aree ricomprese nella stessa particella ma per le quali gli strumenti urbanistici prevedono destinazioni differenziate, dichiarando edificabile sola una porzione della stessa, la circolare n. 81/2002, oltre a richiamare la necessità che il terreno stimato sia individuato con esattezza nella perizia giurata, specifica che è sufficiente che nella di perizia si faccia riferimento allo strumento urbanistico che la delimita. Non occorre un preventivo frazionamento della particella, visto che il principio di trasparenza dell'azione amministrativa richiede una precisa individuazione dell'oggetto del provvedimento e che, di conseguenza, la parte edificabile sarà già stata identificata per la predisposizione o la variazione del Piano regolatore.

Naturalmente, in caso di un’ulteriore successiva rideterminazione della stessa area, ai fini della rideterminazione del valore del bene in luogo del valore storico, il contribuente non potrà fare riferimento ai risultati della procedura del 2010 ma dovrà basarsi sulla nuova perizia giurata. Inoltre, non potrà scalare dalla nuova imposta sostitutiva quella totalmente versata per la prima procedura relativa all'intera area di proprietà, ma soltanto la quota parte di tale importo riferibile, sulla base di un criterio proporzionale, all'area di cui intende nuovamente rideterminare il valore.

di
r.fo.

URL: https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/rivalutazione-bis-ma-parziale-terreno-edificabile