

La rivalutazione dei terreni (entro il 31 ottobre 2010)

La legge finanziaria per il 2010 ha **riaperto il termine** per la rideterminazione del valore fiscale dei terreni edificabili e agricoli di proprietà di persone fisiche, società semplici ed enti non commerciali (scaduto il 31 ottobre 2008) fissato ora al **31 ottobre 2010**. Entro tale data deve essere **asseverata la perizia** e deve essere **pagata l'imposta sostitutiva** (o almeno la prima rata, in caso di rateazione).

E' cambiata anche la **data a cui deve fare riferimento la perizia** per stabilire il valore dei terreni, che è ora fissata al **1° gennaio 2010**. Ciò significa che può operare la rivalutazione chi è proprietario di un terreno al primo gennaio 2010, e si può tenere conto degli incrementi di valore verificatisi fino a questa data.

La rivalutazione è di solito conveniente per chi vuole **vendere un terreno edificabile**. Ricordiamo infatti che in caso di vendita di un terreno edificabile da parte di un privato, il guadagno ("**plusvalenza**") risultante dalla differenza tra il prezzo di vendita e il valore di acquisto dell'area è tassato con le aliquote ordinarie previste per le imposte sui redditi (dal 2006 era prevista, in alternativa, la possibilità di pagare al momento dell'atto un'imposta sostitutiva del 12,50%, aumentata al 20% dal 3 ottobre 2006, ma tale possibilità è stata esclusa per i terreni edificabili dal 1° gennaio 2007). In ogni caso, se il terreno è stato acquistato recentemente, ed era già edificabile al momento dell'acquisto, la plusvalenza può essere minima. Chi invece è proprietario del terreno da molto tempo, e magari lo aveva acquistato come terreno agricolo, al momento della vendita può trovarsi a pagare un'imposta molto alta. Ecco perché **può essere conveniente rivalutare il costo fiscale del terreno pagando solamente un'imposta sostitutiva, pari al 4% del valore del terreno al primo gennaio 2010**.

Il valore su cui si paga l'imposta sostitutiva sarà assunto come **valore iniziale del terreno al momento della rivendita**. Ciò significa che se la rivendita avviene entro breve tempo, senza che sia aumentato ancora il valore del terreno, non c'è alcuna plusvalenza. Chi ha già in mente di vendere deve approfittarne, ma l'operazione può essere conveniente anche se la vendita avviene in un momento successivo.

Per godere dell'agevolazione è sufficiente fare predisporre da un tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra, agronomo, agrotecnico, perito agrario o perito industriale edile) una **perizia giurata di stima del valore di mercato del terreno al primo gennaio 2010**. Il tecnico deve **giurare la perizia davanti a un notaio entro il 31 ottobre 2010**. In alternativa il giuramento può avvenire in tribunale. Entro la stessa data il proprietario del terreno deve **versare l'imposta sostitutiva pari al 4% del valore risultante dalla perizia**. Si può però dilazionare l'imposta in tre anni, con un interesse annuo del 3% sulle rate successive alla prima. In ogni caso **la perizia deve essere giurata prima della vendita del terreno**. Infatti il valore di perizia vale anche come **valore minimo su cui calcolare le imposte dovute dall'acquirente**, anche quando il prezzo effettivamente pagato è più basso. Un altro aspetto da considerare è quello dell'Ici, che si applica sul valore di mercato degli immobili al primo gennaio di ogni anno. Con una perizia che ne determina il valore è difficile assumere un valore diverso per il calcolo dell'imposta.

Oltre che per i terreni edificabili, la rivalutazione è ammessa per i **terreni agricoli**, che **producono una plusvalenza tassabile solo se rivenduti entro cinque anni dall'acquisto**. Di solito non c'è un grosso incremento di valore in un periodo così breve, ma la rivalutazione è conveniente quando il terreno sta per diventare edificabile in base a un piano regolatore adottato ma non approvato, o anche solo in corso di discussione.

Ricordiamo infine che **chi aveva già rivalutato un terreno** al primo gennaio 2002, al primo gennaio 2003, al primo luglio 2003, al primo gennaio 2005 o al primo gennaio 2008 può farlo di nuovo, con riferimento al primo gennaio 2010, se c'è stato un ulteriore incremento di valore. In tal caso, però, deve **pagare ancora l'imposta del 4% sul nuovo valore di perizia**, e secondo l'Agenzia delle entrate può chiedere il rimborso di quanto pagato in precedenza solo se non sono ancora trascorsi quattro anni dal primo pagamento.

27049 STRADELLA Via Dallagiovanna 19 - Tel. 038548564 - Fax 038543443
27100 PAVIA Via C. Battisti 17 - Tel. 0382530207 - Fax 0382306455
notaio@tonalini.it



Studio Notarile Tonalini