

MAURIZIO MARTINI ENZO DRAPELLI partners

ragionieri commercialisti
economisti d'impresa

valdagno (vi) – via l. festari,15 – c.p. 223
tel. 0445/406758/408999 - fax 0445/408485

dueville (vi) - via g. rossi, 26
tel. 0444/591846 - fax 0444/594266

info@martini-drapelli.it
www.martini-drapelli.it

Ai Signori Clienti

Loro Sedi

Oggetto: agevolazione fiscale – rivalutazione terreni posseduti da persone fisiche

La legge finanziaria per il 2010 ha riproposto la possibilità di procedere alla rideterminazione del valore fiscale dei terreni, siano essi agricoli che edificabili, versando una imposta sostitutiva pari al 4% del valore di perizia. Possono accedere alla norma agevolativa solo i proprietari persone fisiche e gli enti non commerciali.

Perché rivalutare

Si ha convenienza a rivalutare il terreno laddove si ha in animo nel breve/medio periodo di venderlo (o conferirlo in una società) e ridurre in questo modo la plusvalenza tassata. La rivalutazione non deve necessariamente coinvolgere tutti i terreni posseduti da una persona, ma può avere ad oggetto solo quelli per i quali si ritiene di avere una effettiva convenienza.

In via generale la plusvalenza su cui si applica l'IRPEF è data dalla differenza tra prezzo di vendita e costo d'acquisto aumentato di ogni altro costo sostenuto quale, ad esempio, imposta di registro, ipotecaria e catastale, di successione o donazione, spese notarili. Tale regola conosce ad ogni modo alcune eccezioni riferite ai terreni lottizzati.

Si fa presente che la plusvalenza è tassata solo nei seguenti casi:

- il terreno è agricolo ed è acquistato e rivenduto prima di 5 anni;
- il terreno è fabbricabile (a prescindere dal periodo di possesso).

Viceversa, la plusvalenza non è tassata se, nel momento in cui si vende, il terreno è non edificabile ed inoltre sempre che:

- sono trascorsi oltre cinque anni dall'acquisto;
- è pervenuto per donazione e sono trascorsi oltre cinque anni (si cumula il periodo di possesso del donante con quello del donatario);
- è pervenuto per successione ereditaria (a prescindere dal periodo di possesso).

Occorre valutare in prospettiva, poiché la circostanza che oggi il terreno sia agricolo non significa che non possa diventare un domani edificabile.

I terreni edificabili

Si raccomanda la massima attenzione circa l'individuazione dei terreni fabbricabili (cd. aree fabbricabili) poiché la nozione urbanistica di terreno fabbricabile non coincide con la nozione fiscale: quest'ultima, infatti, è assai più ampia della prima.

Ed infatti, ai fini fiscali *“un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”*.

In altre parole se il terreno è compreso in un perimetro che lo strumento urbanistico prevede edificabile, il terreno è tale ancorchè di fatto non sia possibile conficcarvi neanche un paletto poiché, ad esempio:

- è sotto procedura di esproprio da parte del Comune;
- vi sono dei vincoli paesaggistici o archeologici talchè è di fatto impossibile costruire;
- è destinato a “verde pubblico”;
- è destinato a fini di pubblica utilità (es. parcheggi).

In definitiva, occorre necessariamente rifarsi al **certificato di destinazione urbanistica** che deve essere chiesto ai competenti uffici del Comune dove è ubicato l'immobile. Per ottenere il certificato occorre fornire i dati identificativi catastali del terreno. Quando un terreno passa da agricolo a edificabile il Comune ha l'obbligo di comunicarlo al proprietario. Tuttavia la Cassazione ha stabilito che se non lo fa, non vengono meno gli effetti della edificabilità (fiscale) del terreno. Si suggerisce di richiedere un certificato per gli effetti dirompenti che tale situazione potrebbe avere ai fini ICI (vedi oltre).

Il costo della rivalutazione e gli adempimenti

Il terreno per poter essere rivalutato deve essere posseduto alla data del 1° gennaio 2010.

Occorre redigere una perizia di stima asseverata (professionisti iscritti negli albi degli ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrari, periti industriali edili) entro il 31 ottobre 2010 e comunque prima della eventuale vendita del terreno. Il costo della perizia è deducibile ai fini della plusvalenza tassata: più precisamente può essere portata ad incremento del costo del terreno.

L'imposta sostitutiva è pari al 4% del valore di perizia.

Tutti i dati ora elencati andranno indicati nella dichiarazione dei redditi dell'anno 2010.

Il versamento dell'imposta deve essere effettuato alternativamente in un'unica soluzione entro il 31 ottobre 2010, oppure in tre rate annuali d'uguale importo maggiorate (a partire dalla seconda rata) degli interessi del 3% annuo alle seguenti scadenze:

- 1^ rata entro il 31 ottobre 2010 (rectius, 2 novembre 2010, essendo il 31 festivo)
- 2^ rata entro il 30 ottobre 2011;
- 3^ rata entro il 30 ottobre 2012.

CALCOLO DI CONVENIENZA – UN ESEMPIO		
	Terreno non rivalutato	Terreno rivalutato
Costo d'acquisto	30.000	30.000
Valore di perizia	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	200.000
Costo della perizia	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	2.000
Valore fiscale del terreno	30.000	202.000
Prezzo di vendita	202.000	202.000
Tassazione	202.000-30.000= 172.000 172.000 x aliquota Irpef 39% = 67.080	200.000 x imposta sostitutiva 4% = 8.000
Risparmio		67.080 - 8.000 -2.000 = 57.080
È evidente che il risparmio è funzione dell'importo della plusvalenza e dell'aliquota IRPEF del contribuente, la quale è influenzata dagli altri redditi dichiarati. Nell'esempio si è ipotizzato che l'unico reddito dichiarato sia quello derivante dalla vendita del terreno talchè l'aliquota IRPEF è del 39%.		

Nel (solo) caso di vendita di terreni agricoli è possibile optare per una imposta sostitutiva sulla plusvalenza effettiva pari al 20%. In questo caso il punto di pareggio tra sostitutiva del 4% sul valore di perizia e sostitutiva del 20% sulla plusvalenza si ha quando il prezzo di vendita è pari al + 25% rispetto al costo d'acquisto.

A cosa occorre prestare attenzione

Il valore assunto con la perizia diviene il valore rilevante ai fini fiscali. Pertanto se il terreno verrà venduto, quello costituirà il valore minimo su cui pagare le imposte ipocatastali, salvo che si dimostri che nel frattempo il terreno ha perso di valore (per cui occorrerà una nuova perizia).

Inoltre, se il terreno è edificabile, l'ICI si calcola sul valore di mercato e, dunque, sul valore di perizia. Che l'ICI dei terreni edificabili si calcoli sul valore di mercato non è una novità, tuttavia la circostanza che il terreno sia stato rivalutato farà sì che il Comune (che può accedere alle

dichiarazioni dei redditi dei contribuenti e in particolare al quadro in cui va indicato il valore di perizia) si baserà su detto valore per verificare se il calcolo dell'ICI è corretto.

Laddove riteniate di essere interessati all'ottenimento dell'agevolazione, siete invitati a prendere contatto con lo studio. In occasione dell'incontro potranno essere affrontati casi particolari quali ad esempio: terreni in comproprietà, in comunione, in usufrutto, nuda proprietà, pervenuti per successione ereditaria o per donazione.

Sempre a disposizione per ogni eventuale chiarimento, precisazione o approfondimento, porgiamo distinti saluti.

Valdagno-Dueville, 27 settembre 2010.-

dr. Maurizio Martini
dr. Enzo Drapelli