

## **Rivalutazione dei terreni edificabili e agricoli, l'imposta sale all'8%**

Il termine per la rideterminazione del valore fiscale dei terreni edificabili e agricoli di proprietà di persone fisiche, società semplici ed enti non commerciali è stato riaperto dalla legge di stabilità 2016, che ha confermato l'imposta sostitutiva dell'8%.

Il termine scade il 30 giugno 2016. Entro tale data deve essere asseverata la perizia e deve essere pagata l'imposta sostitutiva (o almeno la prima rata, in caso di rateazione).

La data a cui deve fare riferimento la perizia è quella del 1° gennaio 2016. Ciò significa che può operare la rivalutazione chi era già proprietario di un terreno al 1° gennaio 2016, e si può tenere conto degli incrementi di valore verificatisi fino a questa data.

Il valore su cui si paga l'imposta sostitutiva sarà assunto come valore iniziale del terreno al momento della vendita. Ciò significa che se la vendita avviene entro breve tempo, senza che sia aumentato ancora il valore, non c'è alcuna plusvalenza.

Per godere dell'agevolazione occorre far predisporre una perizia giurata di stima del valore di mercato del terreno al 1° gennaio 2016. La perizia deve essere redatta da un tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra, agronomo, agrotecnico, perito agrario o perito industriale edile).

Il perito deve giurare la perizia davanti a un notaio entro il 30 giugno 2016. In alternativa il giuramento può avvenire in tribunale. Entro la stessa data il proprietario del terreno deve versare l'imposta sostitutiva, che è pari all'8% del valore risultante dalla perizia. Si può però dilazionare l'imposta in tre anni, pagando un interesse annuo del 3% sulle rate successive alla prima.

Secondo la Corte di Cassazione la perizia si potrebbe asseverare anche dopo la vendita (sentenza 11062/13), ma l'agenzia delle entrate non è d'accordo, e ritiene che la perizia debba essere giurata prima della vendita del terreno. Il valore di perizia, infatti, è il 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'Imu, 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.

Ricordiamo che chi ha già in precedenza rivalutato un terreno (al primo gennaio 2002, al primo gennaio 2003, al primo luglio 2003, al primo gennaio 2005, al primo gennaio

2008, al primo gennaio 2010, al primo luglio 2011, al primo gennaio 2013, al primo gennaio 2014 o al primo gennaio 2015) può rivalutarlo ancora, detraendo dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione l'imposta sostitutiva già pagata in precedenza. In passato, invece, era necessario pagare interamente la nuova imposta, e poi chiedere il rimborso di quanto già pagato.

E' ancora possibile operare la rideterminazione del valore del terreno anche al ribasso (se questo ha perso valore dopo la precedente rivalutazione), per evitare che l'acquirente del terreno debba pagare l'imposta di registro sul valore della vecchia perizia, anche se superiore al prezzo pagato per l'acquisto, ma l'aumento dell'aliquota rende necessario pagare la differenza tra la nuova imposta sostitutiva e quella già pagata.