

contribuente ed essere esibite agli uffici delle entrate in caso di apposita richiesta in tal senso.

### ***3 Art. 7: rivalutazione dei terreni edificabili e dei terreni agricoli***

La disposizione in commento, ai fini della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze di cui all'articolo 81, lettere a) e b), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, consente di assumere, in luogo del costo di acquisto o del valore dei terreni edificabili e di quelli agricoli posseduti alla data del 1° gennaio 2002, il valore ad essi attribuito a tale data mediante una perizia giurata di stima, previo pagamento di un'imposta sostitutiva del 4%.

Il valore attribuibile a tali terreni alla data del 1° gennaio 2002 deve essere determinato da soggetti competenti in materia urbanistica, individuati dal legislatore negli iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili. Attesi i rilevanti effetti che la perizia giurata di stima produce sul piano fiscale, la norma in esame dispone che per tale atto giurato si applichino al professionista le disposizioni di cui all'articolo 64 del codice di procedura civile, concernenti le norme sulla responsabilità del consulente tecnico nominato dal giudice.

L'Amministrazione finanziaria può prendere visione degli atti di stima giurata e dei dati identificativi dell'estensore richiedendoli al contribuente il quale, pertanto, è tenuto a conservarli

Ai sensi del comma 5 del presente articolo i costi sostenuti per la relazione giurata di stima, qualora siano stati effettivamente sostenuti e rimasti a carico del contribuente possono essere portati in aumento del valore iniziale da assumere ai fini del calcolo delle plusvalenze, in quanto costituiscono un costo inerente al bene.

Il valore così determinato può essere assunto quale valore iniziale per il calcolo delle plusvalenze di cui all'articolo 81, lettere a) e b), del TUIR, realizzate successivamente alla asseverazione dell'atto di stima, fermo restando, quale termine di scadenza per il pagamento dell'imposta sostitutiva, il 30 settembre 2002. Le suddette plusvalenze conseguite anteriormente alla redazione ed al giuramento della perizia restano invece determinate secondo i criteri ordinari dettati dall'articolo 82 del TUIR, non risultando conforme alla ratio della norma la redazione di valutazioni giurate su beni di cui si è ceduta la titolarità.

Sono interessati dalla norma di rivalutazione, qualora non siano posseduti da imprese commerciali, poiché in tale caso la relativa cessione non genera plusvalenza tassabile ai sensi dell'articolo 81 del TUIR, i seguenti beni:

1. terreni lottizzati o sui quali sono state costruite opere per renderli edificabili. Come indicato nella voce "lottizzazioni" riportata in appendice al modello di dichiarazione "Unico 2001-Persone Fisiche, fascicolo 2", ai fini della disciplina delle plusvalenze, si considerano lottizzati i terreni sui quali è eseguita qualsiasi operazione obiettivamente considerata di lottizzazione o di esecuzione di opere per la edificabilità dei terreni, anche se realizzata al di fuori di strumenti urbanistici;
2. terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria. Ai sensi dell'articolo 81, lett. a) del TUIR la utilizzabilità del terreno a fini edificatori deve sussistere in base agli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. Pertanto, come precisato nelle istruzioni al quadro RM del modello di dichiarazione "Unico 2001-Persone Fisiche, fascicolo 2", tale qualificazione ricorre per i terreni qualificati come edificabili dal piano regolatore generale o in mancanza da altri strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione;
3. terreni agricoli. Questi ultimi, in caso di rivendita possono generare plusvalenza ai sensi della lettera b) dell'articolo 81, se venduti entro cinque anni dall'acquisto, esclusi quelli acquistati mediante successione o donazione la cui cessione non genera plusvalenza imponibile, o, se ceduti oltre tale

termine, qualora al momento della rivendita siano suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti;

Al fine di poter godere dei benefici previsti dalla presente norma, il valore determinato dalla perizia di stima giurata deve essere assoggettato ad imposta sostitutiva del 4% da versare entro il 30 settembre 2002 utilizzando il modello F24, secondo le modalità previste dal capo III del decreto legislativo n. 241 del 1997. L'ammontare di tale imposta può essere suddiviso in tre rate annuali di pari importo, la prima delle quali da versare entro il 30 settembre del 2002. Le due rate successive devono essere versate entro il 30 settembre 2003 ed entro il 30 settembre 2004, maggiorate degli interessi del 3 per cento annuo.

Ai sensi del comma 6 della norma in esame, il valore attribuito ai terreni dalla perizia di stima giurata, assoggettato ad imposta sostitutiva, costituisce valore minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali.

Considerato, tuttavia, che il valore attribuito al cespite dalla perizia tiene conto delle condizioni urbanistiche, geologiche, ecc esistenti al momento della valutazione, deve ammettersi che il contribuente, in un momento successivo, possa non avvalersi del valore rideterminato ove siano sopravvenuti fatti che lo rendano non più attuale.

La circostanza che il valore dichiarato coincida o meno con quello periziato deve essere evidenziato in atto dal venditore affinché l'Ufficio ne possa tener conto ai fini della rettifica della base imponibile delle imposte di registro ipotecarie e catastali.

In proposito si fa presente che il testo unico dell'imposta di registro (d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131) all'articolo 52 stabilisce diversi criteri di rettifica del valore dichiarato, a seconda che il trasferimento abbia ad oggetto un terreno con destinazione edificatoria o altra destinazione. Invero, l'ufficio non può intervenire per la rettifica quando il valore dichiarato del terreno trasferito sia almeno pari a quello determinato su base catastale, sempre che non si tratti di

terreni *“per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria”* (d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, articolo 52, comma 4).

Il diverso criterio di determinazione della base imponibile stabilito dal testo unico dell'imposta di registro, comporta che debbano essere separatamente esaminati il caso di trasferimento di terreni edificabili e di terreni agricoli assoggettati ad imposta sostitutiva qualora il venditore abbia dichiarato di volersi avvalere del valore attribuito dalla perizia.

Per i trasferimenti di terreni non edificabili successivi alla rivalutazione, qualora il contribuente dichiari un valore inferiore a quello rideterminato, l'ufficio può procedere alla rettifica anche se il valore dichiarato risulti uguale o superiore a quello calcolato su base catastale. Il comma 6 dell'articolo 7 in esame, infatti, individua nel valore determinato dalla perizia giurata di stima il *“valore normale minimo di riferimento ai fini (...) dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale”*.

Per i trasferimenti di terreni *“...per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria”*, l'ufficio provvede alla rettifica del valore dichiarato se ritiene che il valore venale dei terreni trasferiti sia superiore (Testo unico dell'imposta di registro articolo 51, comma 3). Ovviamente il valore accertato non può essere inferiore a quello rideterminato ai sensi del comma 1 dell'articolo 7 poiché questo, come detto, costituisce il valore normale minimo di riferimento.

Qualora, invece, il venditore intenda discostarsi del valore attribuito al terreno dalla perizia - ad esempio perché il terreno ha subito un deprezzamento per cause naturali o per effetto dell'adozione di nuovi strumenti urbanistici -, ai fini delle imposte di trasferimento valgono le regole sulla determinazione della base imponibile dettate dalle singole leggi d'imposta e per il calcolo della plusvalenza deve essere assunto, quale valore iniziale di riferimento, il costo o il valore di acquisto del terreno, secondo gli ordinari criteri indicati dall'articolo 82 del TUIR.