

## RIVALUTAZIONE TERRENI

Dal 2002 quasi ogni anno è riproposta la cd. rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni possedute **non in regime d'impresa** con la quale, a fronte del versamento di un'imposta sostitutiva e predisposizione di una perizia giurata, **si ridetermina il costo dei terreni**/partecipazioni posseduti ad una certa data (data di riferimento).

Si sintetizza quanto previsto nel caso dei terreni che possono essere rivalutati sia se **agricoli**, sia se **edificabili**. È altresì possibile la rivalutazione dei diritti edificatori (cessione cubatura).

Art. 7, Legge 448/2001

Art. 2, DL 282/2002

Circolare Agenzia Entrate  
22.1.2021, n. 1/E

Ultima rideterminazione	Data alla quale deve essere posseduto il bene	Termine per perizia e versamento imposta o 1° rata	Imposta sostitutiva dovuta
DL 1.3.2022, n. 17	1.1.2022	15.11.2022	14%

L'opportunità di effettuare la rivalutazione attiene alla possibilità di **ridurre l'ammontare della plusvalenza** da assoggettare a tassazione al momento della vendita del terreno in quanto il costo del terreno da considerare sarà quello rivalutato.

Pertanto, con riferimento ai terreni agricoli, se gli stessi sono ceduti dopo 5 anni dall'acquisto, la plusvalenza non è tassata e quindi non vi è interesse per la rivalutazione mentre per i terreni edificabili, che risultano sempre plusvalenti, va effettuata una valutazione comparativa.



### ESEMPIO

Terreno edificabile acquistato a € 100.000, valore di stima € 500.000.

Il costo della rivalutazione è pari a € 70.000 (500.000 x 14%).

In assenza di rivalutazione la plusvalenza deve essere assoggettata a IRPEF considerando le aliquote marginali del contribuente e pertanto, qualora la maggiore IRPEF dovuta sia superiore a € 70.000, la rivalutazione risulta conveniente.

Con la Circolare 22.1.2021, n. 1/E l'Agenzia delle Entrate ha fornito un quadro riassuntivo della disciplina, tenendo conto delle precedenti interpretazioni nonché della Giurisprudenza.

### ADEMPIMENTI PER LA RIVALUTAZIONE

La rideterminazione del costo del terreno presuppone:

- la **redazione e asseverazione di una perizia di stima** del valore del terreno da parte di un professionista abilitato;
- il **versamento** dell'imposta sostitutiva o **della prima** delle 3 rate annuali; entro il termine stabilito (**15.11.2022 per i terreni posseduti all'1.1.2022**).

La mancanza di uno dei predetti adempimenti rende **inefficace la rivalutazione**.

Il **mancato o tardivo versamento delle rate successive alla prima** non pregiudica la rivalutazione ma comporta l'applicazione delle sanzioni per omesso versamento; è tuttavia possibile la regolarizzazione con il ravvedimento.

I **professionisti abilitati per la redazione della perizia** per i terreni sono gli iscritti all'albo degli ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrari, periti edili nonché i periti iscritti alla CCIAA ex RD 2011/1934.

### IMPOSTA SOSTITUTIVA

L'imposta sostitutiva può essere versata in **unica soluzione** o in **3 rate annuali** di pari importo, maggiorate del 3% annuo sulle rate successive alla prima. Il codice tributo da utilizzare è **8056** indicando quale anno di riferimento quello nel quale la rivalutazione è eseguita.

Per la rivalutazione 2022, considerato che la prima rata scade il 15.11.2022, le rate successive scadono il 15.11.2023 e il 15.11.2024.

### RIVALUTAZIONE PARZIALE

È possibile effettuare la **rivalutazione** anche se il terreno è posseduto in comunione per la sola quota di proprietà.

## EFFICACIA DELLA RIVALUTAZIONE

La rivalutazione è valida anche nel caso in cui l'**asseverazione** della perizia intervenga dopo la cessione del terreno, ancorché secondo l'Agenzia delle Entrate la **redazione** della stessa deve comunque precedere l'atto di vendita nel quale va indicato il valore del terreno.

L'**eventuale minusvalenza** derivante dalla cessione di un terreno rivalutato **non ha rilevanza fiscale**.

## TERRENI PERVENUTI PER SUCCESSIONE O DONAZIONE

Nel caso di terreni pervenuti per successione o donazione il **costo riconosciuto** è quello **indicato nella dichiarazione di successione o nell'atto di donazione** e ciò influenza la convenienza della rivalutazione.

Inoltre, l'erede o il donatario non possono mai utilizzare il valore rideterminato dal de cuius o dal donante.

## NUDA PROPRIETÀ ED USUFRUTTO

È possibile rivalutare il terreno posseduto in **nuda proprietà o usufrutto** alla data di riferimento, tenendo presente che:

- in caso di **decesso dell'usufruttuario** gli eredi non possono fruire del valore del bene rideterminato dal de cuius (Circolare Agenzia Entrate 13.2.2006, n. 6/E);
- se il **nudo proprietario** alla data di riferimento della perizia **diviene** successivamente **pieno proprietario** a seguito dell'estinzione dell'usufrutto, lo stesso può rivalutare solo il diritto di nuda proprietà posseduto alla predetta data, senza fruire della rivalutazione effettuata dell'usufruttuario (Circolare Agenzia Entrate 12.3.2010, n. 12/E).

## NUOVA RIVALUTAZIONE

È possibile **procedere ad una rivalutazione di un terreno già rivalutato** in passato. In tal caso è necessario redigere e asseverare una **nuova perizia di stima** e **versare l'imposta sostitutiva** nella misura stabilita dalla disposizione in vigore in quel momento. È possibile tuttavia alternativamente:

- **detrarre dalla nuova imposta sostitutiva quella già versata** in occasione di una precedente rivalutazione (anche in misura parziale perché ad esempio non è scaduto il versamento di una rata successiva);
- versare l'intera nuova imposta sostitutiva e chiedere il rimborso di quella già versata.

Lo scomputo di quanto già versato va successivamente indicato nel **quadro RM** del mod. REDDITI PF relativo all'anno in cui è effettuata la rivalutazione.

## INDICAZIONE IN DICHIARAZIONE REDDITI

A consuntivo, nel quadro RM del mod. REDDITI PF **relativo all'anno in cui è effettuata la rivalutazione**, nella sezione X, vanno indicati:

- nella colonna 1, il valore rivalutato risultante dalla perizia giurata di stima;
- nella colonna 2, l'imposta sostitutiva dovuta;
- nella colonna 3, l'imposta già versata nelle precedenti rivalutazioni;
- nella colonna 4, l'imposta da versare (col. 2 al netto della col. 3 se compilata);
- nella colonna 5, deve essere barrata la casella se l'importo dell'imposta sostitutiva da versare di colonna 4 è stato rateizzato in 3 rate.

Sez. X - Rivalutazione del valore dei terreni ai sensi dell'art. 2 D.L. n. 282 del 2002 e successive modificazioni	RM20	Valore rivalutato	Imposta sostitutiva dovuta	Imposta versata	Imposta da versare	Rateizzazione	Versamento cumulativo
		1	2	3	4	5	6
		,00	,00	,00	,00		
	RM21	,00	,00	,00	,00		
	RM22	,00	,00	,00	,00		

In caso di comproprietà di un terreno ciascun comproprietario indica il valore della propria quota.

Nel caso di rivalutazione effettuata per più terreni va compilato un rigo per ciascun terreno barrando la casella di colonna 6 in quanto il versamento è effettuato per tutti i terreni.

La mancata indicazione dei dati in dichiarazione **non incide sull'efficacia della rivalutazione**, ferma restando l'applicazione della sanzione per dichiarazione irregolare.