



RIVALUTAZIONE TERRENI EDIFICABILI E AGRICOLI

FERNANDO DE MARZI

Come disposto dalla legge di Stabilità, il 30 giugno 2016 sarà il termine ultimo per quest'anno di potersi avvalere della possibilità di affrancare ai fini fiscali l'eventuale plusvalenza derivante dalla differenza tra l'originario prezzo d'acquisto e l'attuale prezzo di vendita dei terreni posseduti alla data del 1° gennaio 2016. Per avvalersi di questa conveniente opportunità è necessaria una Perizia Tecnica Giurata, redatta da un geometra o altro professionista abilitato, nella quale sulla base di una stima venga individuato il più probabile Valore di Mercato dei Terreni oggetto di trasferimento.

Il prossimo 30 giugno 2016, come disposto dall'art. 1 commi 887 e 888 della L. 208/2015 (legge di Stabilità 2016), sarà il termine ultimo per il 2016, di potersi avvalere della possibilità di affrancare l'eventuale plusvalenza dei terreni edificabili ed agricoli posseduti da persone fisiche alla data del 1° gennaio 2016.

Come per gli anni precedenti, considerato che la norma è stata rinnovata ininterrottamente dal 2002, per potersi avvalere della possibilità di affrancare, ai fini fiscali, l'eventuale plusvalenza derivante dalla differenza tra l'originario prezzo d'acquisto e l'attuale prezzo di vendita dei terreni posseduti alla data del 1° gennaio 2016, occorre predisporre una Perizia Tecnica Giurata redatta da un geometra o altro professionista abilitato, nella quale sulla base di una stima venga individuato il più probabile valore di mercato dei terreni oggetto di trasferimento.

La Perizia dovrà obbligatoriamente:

- essere riferita alla data prevista del 1° gennaio 2016;
- contenere i dati catastali, di consistenza ed urbanistici dei Terreni;
- i dati anagrafici, residenza e codice fiscale del Tecnico e di tutti i Titolari dei terreni;
- dovrà indicare chiaramente il valore stimato;
- dovrà essere giurata presso una Cancelleria del Tribunale, Giudice di Pace o presso un Notaio entro il 30 giugno 2016.

L'AFFRANCAZIONE DELLA PLUSVALENZA MEDIANTE PAGAMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA ANTICIPATA È UNA VERA E PROPRIA OPPORTUNITÀ DA NON SOTTOVALUTARE CHE CONSENTE UN NOTEVOLE RISPARMIO FISCALE.

Il valore stimato sarà la base imponibile per poter calcolare l'ammontare dell'Imposta Sostitutiva per l'affrancazione della plusvalenza, che per l'anno in corso è stata confermata pari ad un'aliquota del 8% del valore di stima (fino a qualche anno fa l'aliquota era pari al 4% certamente molto più conveniente). L'importo così ottenuto potrà essere saldato in un'unica soluzione, oppure in tre rate con cadenza annuale a partire dal 30 giugno 2016, data entro cui pagare la prima rata, 30 giugno 2017 e 30 giugno 2018, aggiungendo alle stesse l'interesse del 3% annuo.

Tutto ciò per evitare che l'eventuale plusvalenza conseguita al momento della vendita del terreno, determinata dalla differenza tra il prezzo di vendita e l'originario prezzo d'acquisto, sia assimilata ad un reddito e quindi soggetta all'aliquota Irpef progressiva sui redditi delle persone fisiche nella successiva denuncia dei redditi. Risulta perciò evidente che l'affrancazione della plusvalenza mediante pagamento dell'Imposta sostitutiva anticipata sia una vera e propria opportunità da non sottovalutare che consente un notevole risparmio fiscale, considerando che l'aliquota Irpef personale minima risulta essere pari al 23%.

Il valore di stima, indicato nella Perizia Giurata, dovrà essere obbligatoriamente riportato quale base imponibile dei futuri trasferimenti immobiliari, difatti il proprietario potrà avvalersi delle disposizioni di legge in materia solo se il valore di Perizia sarà riportato nell'Atto di Trasferimento con annotazione di riferimento alla Legge.

Negli ultimi anni, purtroppo, si è verificato molto spesso che le perizie redatte non siano più aderenti agli effettivi valori di mercato per le mutate condizioni dello stesso, anche a causa del troppo tempo trascorso prima del trasferimento. Di conseguenza ci si può trovare nella condizione di do-

ver dichiarare obbligatoriamente in atto, ai fini del calcolo delle Imposte di Registro, un valore di perizia che risulta notevolmente diverso in eccesso rispetto a quello effettivamente pattuito e tracciabile dai pagamenti (creando non pochi problemi tra venditore ed acquirente per la maggiore imposta da liquidare).

In questi casi si presentano due possibilità:

- riproporre una nuova Perizia con indicazione del nuovo valore, visto che la legge consente comunque di poter scomputare le somme eventualmente versate per le pregresse rivalutazioni, cosa che prima risultava accessibile con l'aliquota del 4%, mentre negli ultimi due anni risulta poco conveniente vista la nuova aliquota del 8%;
- utilizzare comunque il valore stimato ai fini del computo delle Imposte, pena la decadenza dell'agevolazione. In quest'ultimo caso, considerato che l'affrancamento della plusvalenza è una convenienza fiscale del venditore, lo stesso dovrebbe comunque rendersi disponibile a partecipare al versamento della differenza sulla maggiore imposta da versare.

Una considerazione finale, sulla base dell'esperienza personale maturata nell'arco di un decennio di attività nel campo, riguarda il fatto che nella maggior parte dei casi l'interesse alla possibilità di avvalersi delle disposizioni di legge abbia riguardato esclusivamente terreni di natura edificabile, mentre la legge concedeva le stesse agevolazioni ai terreni di natura agricola, opportunità che forse non è stata colta appieno, sicuramente per la diversa aliquota delle imposte di registro nei trasferimenti che fino a poco tempo fa era pari al 18% per scoraggiare il trasferimento dei terreni agricoli, al di fuori dei coltivatori diretti destinatari di aliquote agevolate.