

# LA RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI

## Anno 2017

Rassegna a cura di Giovanni Rizzi

Con **la legge stabilità 2017**, art. 1, c. 554, legge 11 dicembre 2016 n. 232 è stata riproposta la possibilità di affrancamento delle plusvalenze relative a terreni edificabili o agricoli, alle condizioni già previste per l'anno 2016 e quindi con l'aliquota dell'imposta sostitutiva pari **all'8%** (si tratta della stessa aliquota già in vigore negli anni di imposta 2015 e 2016 e quindi raddoppiata rispetto agli anni di imposta sino al 2014; sino al 2014 infatti l'aliquota applicata era pari al 4%). Pertanto, sulla base delle nuove disposizioni, si potranno affrancare, sino al **30 giugno 2017**, i terreni posseduti alla data del **1 gennaio 2017** e ciò pagando **l'8%** del valore del terreno stesso alla data **1 gennaio 2017** risultante da apposita **perizia** da effettuarsi entro il **30 giugno 2017**.

**L'imposta sostitutiva** deve essere pagata o in un'unica soluzione entro il suddetto termine del **30 giugno 2017** o può essere **rateizzata in tre rate annuali** di pari importo con scadenza 30 giugno 2017, 30 giugno 2018 e 30 giugno 2019 (sull'importo delle rate al 30 giugno 2018 ed al 30 giugno 2019 sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo). La rideterminazione dei valori e la conseguente obbligazione tributaria si considerano perfezionate con il versamento dell'intero importo dell'imposta sostitutiva, ovvero, in caso di pagamento rateale, con il versamento della prima rata (cfr. Circolare Agenzia delle Entrate n. 20/E del 18 maggio 2016, § 11).

Rimane ferma la possibilità (introdotta dall'art. 7, comma 2, lett. ee) e segg. D.L. 13.5.2011 n. 70 convertito con legge 12.7.2011 n. 106), di **compensare** l'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rideterminazione con quanto già nel passato versato a titolo di imposta sostitutiva in occasione di precedente rideterminazione. Con la surrichiamata disposizione è stato, pertanto, disatteso

l'indirizzo in precedenza formulato dall'Agenzia delle Entrate (*Circolari 10/2006, 16/E/2005, 35/E/2004 27/E/2003*), che nel caso di nuova rideterminazione del valore escludeva in modo tassativo la possibilità di compensazione con l'imposta sostitutiva già pagata in precedenza ammettendo solo la possibilità del rimborso. Il principio fissato dalla Agenzia delle Entrate nelle suddette circolari è stato così disatteso e superato dal DL. 70/2011 in senso decisamente più favorevole per il contribuente, che anziché attendere il rimborso (peraltro non più possibile decorsi i 48 mesi dal pagamento) può recuperare immediatamente quanto già in precedenza pagato mediante la compensazione (la differenza da compensare potrebbe comunque essere rilevante, in quanto sull'intero valore al 1 gennaio 2017 va applicata l'aliquota dell'8%, mentre in caso di rivalutazione eseguite sino al 30 giugno 2014, al valore periziato, si applicava l'aliquota del 4%; sino al 30 giugno 2014, invece, ad aliquote invariate, il "conguaglio" era pari al 4% della differenza tra il nuovo ed il precedente valore).

La nuova norma (*legge stabilità 2017*) non richiama espressamente la disposizione dell'art. 7, comma 2, lett. ee) e segg. D.L. 13.5.2011 n. 70 convertito con legge 12.7.2011 n. 106, che ha introdotto la possibilità di compensazione, né riproduce una disposizione di identico contenuto, limitandosi, invece, ad apportare modifiche al solo decreto-legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2003, n. 27, riaprendo i termini per la rideterminazione dei valori (usando la medesima tecnica redazionale utilizzata dalle precedenti leggi di stabilità, ossia delle leggi di stabilità per il 2013, per il 2014, per il 2015 e per il 2016, ossia dalle leggi 24 dicembre 2012 n. 228, 27 dicembre 2013 n. 147, 23 dicembre 2014 n. 190 e 28 dicembre 2015 n. 208 che avevano riaperto i termini per la rideterminazione dei valori sino al 30 giugno 2013, al 30 giugno 2014, al 30 giugno 2015 ed al 30 giugno 2016).

Si ritiene, peraltro, che la disposizione in commento (ossia l'art. 7, comma 2, lett. ee) e segg. D.L. 13.5.2011 n. 70 convertito con legge 12.7.2011 n. 106) sia divenuta una disposizione "di sistema", in quanto non collegata esclusivamente alla sola rideterminazione disciplinata dal DL. 70/2011 e pertanto applicabile in occasione anche di successive riaperture dei termini per l'affrancamento delle plusvalenze, compresa, pertanto, quella ora consentita dalla *legge di stabilità 2017*.

Infatti:

- l'art. 7, comma 2, lett. ee) D.L. 70/2011 fa riferimento ai soggetti che si sono avvalsi della rideterminazione dei valori di acquisto di cui all'art. 7 legge 28.12.2001 n. 448 ed appare quindi "collegata" a quest'ultima disposizione piuttosto che alla disposizione dell'art. 2, comma 2 lett. dd), DL. 70/2011;
- a sua volta la norma dell'art. 2, c.2., D.L. 282/2002, modificata dalla norma della legge stabilità 2017, stabilisce che alla rideterminazione dei valori dalla stessa prevista, si applica proprio la disposizione dell'art. 7 legge 28.12.2001 n. 448
- di fatto, per effetto di detti rinvii incrociati, alla rideterminazione di valori, comunque riconducibile alla disposizione originaria di cui all'art. 7 legge 28.12.2001 n. 448, si applica, con

decorrenza 1 luglio 2011, la disciplina in tema di compensazione dettata dall'*art. 7, comma 2, lett. ee) D.L. 70/2011*, da considerarsi, pertanto, "a regime".

Tale interpretazione (nel senso, cioè, di ammettere la compensazione con l'imposta sostitutiva già pagata in occasione di una precedente rideterminazione) ha trovato un'importante conferma da parte dell'Amministrazione Finanziaria, con riguardo alla *legge di stabilità 2016*, con la Circolare n. 20/E del 18 maggio 2016, § 11, ove si è avuto modo di precisare che nel caso in cui venga effettuata una nuova perizia dei beni detenuti alla data del 1 gennaio 2016, è possibile scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta l'imposta sostitutiva eventualmente già versata in occasione di precedenti procedure di rideterminazione effettuate con riferimento ai medesimi beni. Considerato che la *legge di stabilità 2017* utilizza la medesima formulazione normativa adottata dalla *legge di stabilità 2016*, le conclusioni cui è giunta l'Agenzia delle Entrate con la Circolare 20/E del 2016 sopra citata possono estendersi anche alla legge di stabilità 2017.

I soggetti che non effettuano la compensazione con l'imposta pagata in precedenza possono sempre chiederne il rimborso, ai sensi dell'articolo 38 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, fermo restando che il termine di decadenza per la richiesta di rimborso decorre dalla data del versamento dell'intera imposta o della prima rata relativa all'ultima rideterminazione effettuata. L'importo del rimborso non potrà, comunque, essere superiore all'importo dovuto in base all'ultima rideterminazione del valore effettuata (in questo senso anche la suddetta Circolare Agenzia delle Entrate n. 20/E del 18 maggio 2016, § 11).

La nuova rideterminazione potrà essere pertanto utilizzata:

- da chi non aveva mai utilizzato prima d'ora questa possibilità (pagando l'intera imposta sostitutiva dell'8 % sul valore determinato con la perizia)
- da chi deve vendere a prezzo superiore a quello che risulta da una precedente rideterminazione (pagherà la differenza tra l'importo pari all'8% del nuovo valore rideterminato e l'imposta pagata in precedenza; esempio: rivalutazione al 1 gennaio 2010 su valore di €. 500.000,00; imposta pagata al 4%: €. 20.000,00 – rivalutazione al 1 gennaio 2017 su valore di €. 600.000,00 – imposta all'8%: €. 48.000,00 – imposta dovuta €. 48.000,00 - €. 20.000,00 = €. 28.000,00);
- da chi deve vendere a prezzo inferiore a quello che risulta da una precedente rideterminazione (possibilità questa espressamente prevista nella *Circolare Agenzia delle Entrate n. 47/E del 24 ottobre 2011 e dalla Risoluzione n. 53/E del 27 maggio 2015*) evitando in tal modo di incorrere, qualora venga indicato in atto un prezzo inferiore a quello di perizia, nella decadenza dalla precedente rideterminazione ai fini delle imposte dirette, così come sostenuto dalla Agenzia delle Entrate con la circolare 15/2002; inoltre si eviterà anche all'acquirente di incorrere nella azione di accertamento di maggior valore ai fini dell'imposta di registro (**ATTENZIONE:** nel caso di nuova perizia a valore inferiore a quello della precedente rideterminazione, mentre sino al 30 giugno 2014, grazie alla possibilità della compensazione non si doveva pagare nulla, ora con il raddoppio dell'aliquota, la rideterminazione al "ribasso" potrebbe costare anche molto caro; esempio:

rivalutazione al 1 gennaio 2010 su valore di €. 500.000,00; imposta pagata al 4%: €. 20.000,00 – rivalutazione al 1 gennaio 2017 su valore di €. 400.000,00 – imposta all'8%: €. 32.000,00 – imposta dovuta €. 32.000,00 - €. 20.000,00 = €. 12.000,00; sino al 30 giugno 2014, invece, in un'ipotesi del genere, con l'aliquota fissata al 4%, non si sarebbe dovuto pagare nulla).

Da segnalare che:

**i)** con la **Circolare Agenzia delle Entrate n. 1/E del 15 febbraio 2013 (Telefisco 2013)** si è precisato:

- che la procedura di rideterminazione del valore si applica anche ai **diritti edificatori** di cui all'art. 5 del D.L. 70/2011, diritti i cui atti costitutivi, modificativi e traslativi possono ora essere trascritti nei RR.II. ai sensi dell'art. 2643, c. 1, n. 2bis, c.c.; la rideterminazione del valore (con conseguente applicazione dell'imposta sostitutiva dell'8%) può, quindi, essere utilizzata anche nel caso delle cd. "cessioni di cubatura"
- che l'omessa indicazione nel modello Unico (quadri RM o RT) dei dati relativi alla rivalutazione non pregiudica gli effetti della rivalutazione stessa

**ii)** con la **Circolare Agenzia delle Entrate n. 81/E del 6 novembre 2002** si è precisato:

- che è possibile per i **comproprietari** rivalutare il valore delle rispettive quote di comproprietà
- che per i **nudi proprietari e gli usufruttuari** è possibile rivalutare il valore dei rispettivi diritti
- che è possibile anche la rivalutazione solo **di una porzione** della medesima particella catastale (ad esempio nel caso in cui solo parte di una particella sia stata dichiarata edificabile)

**iii)** con la **Circolare Agenzia delle Entrate n. 27/E del 9 maggio 2003** si è precisato che in caso di consolidazione dell'usufrutto alla nuda proprietà nel corso del 2003 il valore affrancabile è quello della **nuda proprietà** al 1 gennaio 2003 (*ed ora in base all'ultima norma deve ritenersi che in caso di consolidazione dell'usufrutto alla nuda proprietà dopo il 1 gennaio 2017 il valore affrancabile sia quello della nuda proprietà al 1 gennaio 2017*).

In questa Circolare si è ribadito che nel caso di terreni oggetto **di successione o donazione** il loro valore iniziale è quello indicato negli atti di successione e donazione.

La **perizia di stima**, dalla quale deve risultare il valore rideterminato alla data del **1 gennaio 2017**, deve essere redatta da soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili (così dispone l'art. 7 legge 28 dicembre 2001 n. 448); si rammenta inoltre che l'art. 1, comma 428, della legge 30 dicembre 2004 n. 311 ha ampliato la platea dei soggetti abilitati alla redazione della perizia giurata di stima del valore dei terreni ai fini dell'affrancamento delle plusvalenze, ricomprendendovi anche i periti regolarmente iscritti alle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, ai sensi del testo unico di cui al regio decreto 20 settembre 1934, n. 2011.

Si sottolinea anche la rilevanza, in caso di trasferimento di un terreno, che presenta, ai fini delle imposte indirette, il valore "periziato": infatti, giusta il disposto dell'art. 7, sesto comma, legge

448/2001 "la rideterminazione del valore di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola di cui ai commi da 1 a 5 costituisce **valore normale minimo di riferimento** ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale". In pratica il valore dei terreni, ai fini dell'applicazione delle imposte di registro, di trascrizione e catastale, non può essere inferiore al valore risultante dalla perizia di "rivalutazione". Nel caso in cui venisse dichiarato un corrispettivo inferiore al valore periziato l'Agenzia delle Entrate ben potrebbe procedere alla rettifica del valore, ai sensi dell'art. 52 D.P.R. 131/1986 (Testo Unico in materia di imposta di registro), ed alla liquidazione della maggiore imposta.

Si evidenzia che con la **Risoluzione n. 53/E del 27 maggio 2015** l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che al fine di avvalersi del valore rivalutato NON è necessario che la perizia di stima debba essere asseverata prima della stipula dell'atto di compravendita con ciò adeguandosi all'orientamento fatto proprio dalla Cassazione, che in più pronunce ha avuto modo di affermare che può essere assunto come valore iniziale, in luogo del costo o del valore di acquisto, quello determinato "sulla base di una perizia giurata anche se asseverata in data successiva alla stipulazione, attesa l'assenza di limitazioni poste dalla legge a tal proposito..." (ordinanza 28 novembre 2013, n. 26714; negli stessi termini, ordinanze Sezione VI 14 maggio 2014, n. 10561; 17 ottobre 2013, n. 23660; 9 maggio 2013, n. 11062; 13 dicembre 2012, n. 22990; sentenza 30 dicembre 2011, n. 30729). Con tale Risoluzione, l'Agenzia ha così abbandonato la sua precedente posizione restrittiva, in base alla quale aveva disconosciuto l'efficacia della rivalutazione nei casi di trasferimenti di terreni posti in essere prima della asseverazione della perizia (in questo senso la Circolare n. 15/E del 1 febbraio 2002, la Circolare n. 16 del 22 aprile 2005, la Circolare n. 47/E del 24 ottobre 2011).

I dati relativi alla rideterminazione del valore dei terreni devono essere indicati nel modello di dichiarazione UNICO. In particolare, in caso di rideterminazione del valore dei terreni si deve compilare l'apposita sezione del quadro RM. Anche i contribuenti che utilizzano il modello 730 devono presentare i suddetti quadri di UNICO ed il relativo frontespizio entro i termini di presentazione di quest'ultimo modello. L'omessa indicazione nel modello Unico dei dati relativi costituisce una violazione formale, alla quale si rendono applicabili le sanzioni previste dal comma 1, dell'articolo 8 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471 (con un minimo di euro 258 fino ad un massimo di euro 2.065,00). In ogni caso restano impregiudicati gli effetti della rideterminazione (in questo senso la Circolare Agenzia delle Entrate n. 20/E del 18 maggio 2016, § 11).

### **La rinuncia alla procedura di rivalutazione**

Cosa succede se il contribuente dopo aver avviato il procedimento di rivalutazione con la predisposizione della perizia ed il pagamento della prima rata, decida poi di rinunciarvi non pagando, conseguentemente, le successive due rate? Ha diritto al rimborso della prima rata pagata? L'Amministrazione finanziaria nega la possibilità per il contribuente di ottenere il rimborso della rata pagata, ritenendo irrevocabile la procedura di rideterminazione dei valori una volta avviata. Anche nella recente Circolare n. 20/E del 18 maggio 2016, § 11 l'Agenzia delle Entrate ribadisce che qualora il contribuente, in sede di determinazione delle plusvalenze realizzate per effetto della cessione dei terreni, non tenga conto del valore rideterminato, non ha diritto al rimborso dell'imposta sostitutiva pagata ed è tenuto, nell'ipotesi di pagamento rateale, ad effettuare, comunque, i versamenti successivi (in conformità anche alla Circolare n. 35/E del 4 agosto 2004).

Sul punto la giurisprudenza tributaria ha manifestato opinioni contrastanti; a chi ha negato il diritto di rimborso uniformandosi alla posizione dell'Amministrazione Finanziaria (*in questo senso Cass. 20 febbraio 2015 n. 3410*) si contrappone chi, invece, ha riconosciuto il diritto del contribuente al rimborso, osservando che una volta venuta meno la possibilità di avvalersi del valore rivalutato causa il mancato pagamento dell'intera imposta sostitutiva, il pagamento della prima rata risulta essere privo di causa così da rappresentare per l'Erario un indebito arricchimento (*in questo senso C.T.R. Lombardia 168/2013 e Cass. 24 aprile 2015 n. 8350*).

### **Vendita a prezzo inferiore a quello risultante dalla perizia:**

Ci si era chiesti, anche nel passato, se fosse possibile procedere alla vendita di un terreno ad un prezzo inferiore a quello risultante dalla perizia di rideterminazione. L'Agenzia delle Entrate nel passato (Circolare 15/E del 1 febbraio 2002) aveva assunto, al riguardo, una posizione di "chiusura", affermando che, in questo caso, si sarebbero persi i benefici della rivalutazione: in poche parole, in caso di vendita del terreno a prezzo inferiore rispetto a quello di perizia, l'Amministrazione finanziaria, nel calcolare la plusvalenza tassabile, non avrebbe tenuto conto della procedura di rideterminazione. Con la Circolare n. 1/E del 15 febbraio 2013 (Telefisco 2013) l'Agenzia, ha invece, indicato due possibili soluzioni, più favorevoli per il contribuente:

- la prima soluzione (a regime) consiste nel dichiarare comunque in atto il valore di perizia (e ciò al fine della liquidazione delle imposte di registro, di trascrizione e catastale, visto che il valore di perizia costituisce, comunque, il valore minimo di riferimento al fine del pagamento di dette imposte) precisando che detto valore è superiore al prezzo pattuito e riportato in atto; il venditore, in questo caso, ai fini del calcolo della plusvalenza potrà sempre avvalersi della rivalutazione, mentre l'acquirente dovrà pagare le imposte indirette calcolate sul valore di perizia (e non sul prezzo pattuito)
- la seconda soluzione (percorribile sino al 30 giugno 2017) consiste nel presentare una ulteriore perizia per una nuova determinazione del valore (più basso rispetto al precedente), ferma

restando la possibilità di compensare l'imposta dovuta per la nuova determinazione con quella pagata in precedenza; questa soluzione sarebbe più favorevole per l'acquirente che andrebbe a pagare le imposte indirette sul valore della nuova perizia (corrispondente al prezzo pattuito), ma, come già sopra precisato, potrebbe essere particolarmente onerosa per il venditore (qualora fosse tenuto a pagare la differenza tra l'importo pari all'8% del nuovo valore rideterminato e l'imposta pagata in precedenza al 4%).

Tale interpretazione ha ricevuto ulteriore conferma nella **Risoluzione n. 53/E del 27 maggio 2015** ove si ribadisce che nel caso in cui il contribuente, pur avendo dichiarato in atto un corrispettivo anche sensibilmente inferiore a quello periziato, abbia comunque fatto menzione nello stesso atto della intervenuta rideterminazione del valore del terreno, per il calcolo della plusvalenza ai fini dell'imposte dirette potrà farsi comunque riferimento al predetto valore rivalutato, che rileverà quale valore minimo di riferimento anche ai fini della determinazione dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali (in sostanza la plusvalenza viene azzerata, in quanto va calcolata sottraendo al prezzo indicato in atto il maggior valore risultante dalla perizia di rivalutazione, mentre le imposte indirette si applicano sul valore della perizia e non sul minor prezzo indicato in atto); unica eccezione a tale impostazione ammessa dall'Agenzia delle Entrate nella citata Risoluzione 53/2015 si ha nell'ipotesi in cui, pur non facendosi menzione in atto della intervenuta rideterminazione, **lo scostamento** del valore indicato nel medesimo atto rispetto a quello periziato, ossia quello "*minimo di riferimento*" previsto dalla norma, **sia poco significativo** e tale da doversi imputare ad un mero errore più che alla volontà di conseguire un indebito vantaggio fiscale mediante una apprezzabile sottrazione a tassazione di base imponibile, ai fini dell'imposizione indiretta.

La posizione dell'Amministrazione finanziaria sul punto appare alquanto discutibile e comunque non condivisibile. Non si capisce perché a fronte di un prezzo effettivo inferiore al valore stabilito in perizia (situazione in questi ultimi anni sempre più frequente, causa la crisi del mercato immobiliare) il venditore non possa avvalersi della perizia precedente (sulla quale ha pagato la relativa imposta sostitutiva), dovendo invece, presentare una nuova perizia con il valore ridotto ovvero dovendo l'acquirente, altrimenti, pagare l'imposta di registro sul maggior valore periziato anziché sul prezzo da lui effettivamente corrisposto. Si viene, inoltre, a creare un conflitto insuperabile tra venditore e acquirente: il primo interessato a non presentare alcuna nuova perizia per non sostenerne i relativi costi; il secondo giustamente non intenzionato a pagare l'imposta su un valore non più attuale e non corrispondente al valore di mercato.

Da segnalare che in giurisprudenza molte sono già le pronunce sul punto (che ha visto i contribuenti contestare la posizione di chiusura adottata dall'Amministrazione finanziaria) e nella maggior parte trattasi di pronunce favorevoli al contribuente. Si citano fra le altre:

- **Commissione Tributaria Provinciale di Bergamo n. 717 del 20 ottobre 2015**

- **Commissione Tributaria Regionale, Sardegna n. 134 del 27 marzo 2015**



(per tale Commissione la dicitura contenuta nell'ultimo comma dell'art. 7, laddove recita la "rideterminazione del valore di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola di cui ai commi da 1 a 5 costituisce valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale", non consente l'adozione dell'interpretazione restrittiva offerta dall'Amministrazione finanziaria che vorrebbe far conseguire alla alienazione del bene ad un prezzo inferiore al valore contenuto nella perizia di rivalutazione la perdita del beneficio dell'affrancamento della plusvalenza, dovendosi con essa per converso intendere che, se pure l'immobile viene compravenduto ad un prezzo inferiore, la plusvalenza è comunque calcolata sulla base del valore superiore contenuto nella perizia giurata").

**- Commissione Tributaria Regionale di Brescia n. 1064 del 17 marzo 2015**

**- Commissione Tributaria Provinciale di Catania n. 574/13/15 del 20 gennaio 2015**

**- Commissione Tributaria Provinciale di Milano n. 197/2015 del 15 gennaio 2015**

(per tale Commissione "la cessione di un terreno edificabile ad un prezzo inferiore rispetto all'importo tassato con imposta sostitutiva, non legittima l'Erario a rideterminare la plusvalenza secondo le regole ordinarie indicate nell'art. 68 TUIR. Difatti, il versamento dell'imposta sostitutiva determinata ai sensi dell'art. 7, L. 448/2001 risulta applicabile sia a fattispecie in cui il cedente realizzi una plusvalenza, sia, a maggior ragione, a quelle in cui il contribuente realizzi dall'alienazione una minusvalenza rispetto al valore periziato").

**- Commissione Tributaria Regionale, Puglia n. 1111 del 15 maggio 2014**

(per tale Commissione la finalità della norma agevolativa in questione (che non a caso è contenuta in una legge finanziaria) è stata e continua ad essere quella di fare "cassa" per ragioni di bilancio dello Stato. Onde la sua logica è quella di invogliare il contribuente a pagare anticipatamente l'imposta rispetto al momento della cessione del suolo affrancando la relativa plusvalenza nel momento in cui la stessa viene a realizzarsi. Appare del tutto ovvio, dunque, che nel limite del valore di perizia, qualunque prezzo riscosso dal cedente deve ritenersi aver già scontato la relativa imposta mentre, nel caso di maggior prezzo di vendita rispetto al suddetto valore è logico che verrebbe a realizzarsi una ulteriore plusvalenza che andrebbe assoggettata alla imposta prevista per la tassazione separata).

**- Commissione Tributaria Provinciale di Treviso n. 5 del 10 gennaio 2013.**

## LE NORME DI RIFERIMENTO

**Art.1, comma 554, legge 11 dicembre 2016 n. 232**



**554.** All'articolo 2, comma 2, del decreto-legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2003, n. 27, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) al primo periodo, le parole: «1° gennaio 2016» sono sostituite dalle seguenti: «**1° gennaio 2017**»;
- b) al secondo periodo, le parole: «30 giugno 2016» sono sostituite dalle seguenti: «**30 giugno 2017**»;
- c) al terzo periodo, le parole: «30 giugno 2016» sono sostituite dalle seguenti: «**30 giugno 2017**».

**ART. 1 commi 887-888 legge 23 dicembre 2014 n. 190**

**887.** Al comma 2 dell'articolo 2 del decreto-legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2003, n. 27, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) al primo periodo, le parole: «1o gennaio 2015» sono sostituite dalle seguenti: «**1° gennaio 2016**»;
- b) al secondo periodo, le parole: «30 giugno 2015» sono sostituite dalle seguenti: «**30 giugno 2016**»;
- c) al terzo periodo, le parole: «30 giugno 2015» sono sostituite dalle seguenti: «**30 giugno 2016**».

**888.** Sui valori di acquisto delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e dei terreni, edificabili o con destinazione agricola, rideterminati con le modalità e nei termini indicati nel comma 2 dell'articolo 2 del decreto-legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2003, n. 27, come modificato dal comma 887 del presente articolo, le aliquote delle imposte sostitutive di cui all'articolo 5, comma 2, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, sono pari entrambe all'8 per cento, e l'aliquota di cui all'articolo 7, comma 2, della medesima legge è raddoppiata.

**ART. 2, comma 2, D.L. 24.12.2002 n. 282 convertito con legge 21.2.2003 n. 27**

2. Le disposizioni degli articoli 5 e 7 della legge 28 dicembre 2001, n. 448, e successive modificazioni, si applicano anche per la rideterminazione dei valori di acquisto delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e dei terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del **1° gennaio 2013**. Le imposte sostitutive possono essere rateizzate fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, a decorrere dalla data del **30 giugno 2013**; sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3 per cento annuo, da versarsi contestualmente. La redazione e il giuramento della perizia devono essere effettuati entro la predetta data del **30 giugno 2013**.

**ART. 7 legge 28 dicembre 2001 n. 448 e s.m.i.**

***Rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola***

1. Agli effetti della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze di cui all'articolo 81, comma 1, lettere a) e b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, per i terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del 1 gennaio 2002, può essere assunto, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore a tale data determinato sulla base di una perizia giurata di stima, cui si applica l'articolo 64 del codice di procedura civile, redatta da soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili, a condizione che il predetto valore sia assoggettato ad una imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, secondo quanto disposto nei commi da 2 a 6.
2. L'imposta sostitutiva di cui al comma 1 è pari al 4 per cento del valore determinato a norma del comma 1 ed è versata, con le modalità previste dal capo III del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, entro il 16 dicembre 2002.
3. L'imposta sostitutiva può essere rateizzata fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, a partire dalla predetta data del 16 dicembre 2002. Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3 per cento annuo, da versarsi contestualmente a ciascuna rata.
4. La perizia, unitamente ai dati identificativi dell'estensore della perizia e al codice fiscale del titolare del bene periziato, nonché alle ricevute di versamento dell'imposta sostitutiva, è conservata dal contribuente ed esibita o trasmessa a richiesta dell'Amministrazione finanziaria. In ogni caso la redazione ed il giuramento della perizia devono essere effettuati entro il termine del 16 dicembre 2002.
5. Il costo per la relazione giurata di stima è portato in aumento del valore di acquisto del terreno edificabile e con destinazione agricola nella misura in cui è stato effettivamente sostenuto ed è rimasto a carico.
6. La rideterminazione del valore di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola di cui ai commi da 1 a 5 costituisce valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale.

**ART. 7, comma 2, lett. dd) e segg. D.L. 13.5.2011 n. 70 convertito con legge 12.7.2011 n. 106**

ee) i soggetti che si avvalgono della rideterminazione dei valori di acquisto di partecipazione non negoziate nei mercati regolamentati, ovvero, dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola, di cui agli articoli 5 e 7 della legge 28 dicembre 2001, n. 448, qualora abbiano già effettuato una precedente rideterminazione del valore dei medesimi beni, possono detrarre dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione l'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata. Al fine del controllo della legittimità della detrazione,

con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate di approvazione del modello di dichiarazione dei redditi, sono individuati i dati da indicare nella dichiarazione stessa.

ff) i soggetti che non effettuano la detrazione di cui alla lettera ee) possono chiedere il rimborso della imposta sostitutiva già pagata, ai sensi dell'articolo 38 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, e il termine di decadenza per la richiesta di rimborso decorre dalla data del versamento dell'intera imposta o della prima rata relativa all'ultima rideterminazione effettuata. L'importo del rimborso non può essere comunque superiore all'importo dovuto in base all'ultima rideterminazione del valore effettuata;

gg) le disposizioni di cui alla lettera ff) si applicano anche ai versamenti effettuati entro la data di entrata in vigore del presente decreto; nei casi in cui a tale data il termine di decadenza per la richiesta di rimborso risulta essere scaduto, la stessa può essere effettuata entro il termine di dodici mesi a decorre dalla medesima data.