

RIVALUTAZIONE DEL COSTO DEI TERRENI DAL 1° GENNAIO 2025 VA A REGIME PER IL 2024 LA SCADENZA PER IL VERSAMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA E' IL 30 NOVEMBRE

La prossima Legge di Bilancio, ancora fase di approvazione, prevede l'introduzione a regime della norma sulla possibilità di rivalutare il valore di terreni agricoli ed edificabili. Diventerà così possibile rideterminare il costo fiscale dei terreni posseduti alla data del 1° gennaio di ciascun anno, senza dover attendere una specifica disposizione normativa. Come con le precedenti normative, sarà necessario versare un'imposta sostitutiva nella misura del 16%, in unica soluzione o in tre rate annuali di pari importo, con gli interessi del 3% annuo su quelle successive alla prima.

La rivalutazione è finalizzata ad aumentare il valore di acquisto del terreno per il calcolo dell'eventuale plusvalenza da tassare in caso di vendita dell'immobile. Infatti, qualora si ceda un terreno edificabile, va assoggettata a tassazione Irpef la differenza tra il corrispettivo percepito e il prezzo di acquisto o il valore esposto nella dichiarazione di successione o atto di donazione. Per i terreni agricoli, invece, la differenza viene tassata solo qualora la vendita abbia luogo entro 5 anni dall'acquisizione del terreno stesso.

I soggetti che possono usufruire della rivalutazione sono le persone fisiche (anche nudi proprietari o usufruttuari) e le società semplici. E' necessario provvedere alla redazione di una perizia asseverata di stima del terreno e al versamento dell'imposta sostitutiva, calcolata sul valore indicato in perizia.

Per quest'anno, con il Decreto Legge del 9 agosto scorso il termine entro il quale redigere la perizia di stima e versare l'imposta sostitutiva è stata prorogata al 30 novembre 2024 (2 dicembre, in quanto il 30 è sabato).

La convenienza della rivalutazione va valutata considerando l'aliquota Irpef alla quale sarebbe tassata la plusvalenza e eventuali detrazioni dall'Irpef spettanti.

E' possibile rivalutare un terreno che sia già stato oggetto di rivalutazione negli anni precedenti; si potrà detrarre dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione le somme già versate a suo tempo o versare l'intera nuova imposta sostitutiva e chiedere il rimborso della precedente. La rivalutazione va poi indicata nella dichiarazione dei redditi al quadro RM.