

## La rivalutazione fiscale del costo dei terreni

La Legge Finanziaria 2024 ha riproposto la possibilità di rivalutare il valore di acquisizione dei terreni agricoli ed edificabili posseduti alla data del 1° gennaio 2024. Come gli anni precedenti, i soggetti che possono usufruire di questa possibilità sono le persone fisiche (anche nudo proprietario / usufruttuario) e le società semplici. La rivalutazione si effettua con la redazione di una perizia asseverata di stima del terreno e il versamento dell'imposta sostitutiva, calcolata sul valore evidenziato in perizia. In questo modo, il valore dell'immobile rivalutato verrà considerato per il calcolo dell'eventuale plusvalenza da assoggettare a tassazione in caso di vendita. Si ricorda che in caso di vendita di terreno edificabile, va tassata la differenza tra corrispettivo percepito e prezzo di acquisto o valore esposto nella dichiarazione di successione / atto di donazione. Per i terreni agricoli, invece, questa differenza è tassata solo qualora la vendita abbia luogo entro 5 anni dall'acquisizione del terreno stesso.

L'imposta sostitutiva è pari al 16% e va quindi verificato se vi è convenienza ad avvalersi di questa possibilità, tenendo conto dell'aliquota Irpef alla quale sarebbe tassata la plusvalenza. L'imposta sostitutiva deve essere versata entro il 30 giugno 2024, in unica soluzione o in tre rate annuali maggiorate degli interessi calcolati al tasso del 3% annuo, con il codice tributo 8056. In caso di omesso versamento delle rate successive alla prima, l'Ufficio delle Entrate procede all'iscrizione a ruolo delle stesse.

Qualora il terreno, identificato da una particella catastale, sia in parte edificabile e in parte agricolo, è possibile rivalutare solo la parte edificabile, senza dover procedere al frazionamento.