

ENTRO IL 30 NOVEMBRE LA RIVALUTAZIONE DEL COSTO DEI TERRENI

Entro il prossimo 30 novembre (1° dicembre in quanto il 30 cade di domenica) scade la possibilità di rivalutare il valore di terreni agricoli ed edificabili posseduti alla data del 1° gennaio 2025. E' necessario incaricare un professionista abilitato di redigere e asseverare una perizia di stima del terreno e versare un'imposta sostitutiva nella misura del 18% calcolata sul valore risultante dalla perizia stessa, 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.

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

Per un terreno identificato da una particella, in parte edificabile e in parte agricolo, è possibile limitare la rivalutazione alla sola parte edificabile. E' anche 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.