

Informativa per la clientela di studio

N. 57 del 04.04.2012

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Rivalutazione aree fabbricabili: utilizzazione entro 10 anni

*E' stato prorogato a 10 anni (come richiesto dall'ANCE) il **termine per l'utilizzazione edificatoria delle aree possedute dalle imprese, rivalutate nel 2005.***

L'allungamento a 10 anni (fino al 2015) del termine per la realizzazione della condizione normativa consente di evitare il rischio di perdita del beneficio, nell'ipotesi in cui l'area non sia stata ancora "utilizzata" a scopo edificatorio.

Decreto Milleproroghe

Sul S.O. n. 36 alla Gazzetta Ufficiale n. 48 del 27 febbraio 2012 è stata pubblicata la Legge 24 febbraio 2012, n. 14, di conversione, con modificazioni, del Decreto-Legge 29 dicembre 2011, n. 216, recante: "Proroga di termini previsti da disposizioni legislative" (cd. Decreto "Milleproroghe 2012").

Tra le misure d'interesse per il vostro settore inserite in fase di conversione in legge del D.L. 216/2012, ha trovato spazio la proroga a 10 anni, come richiesto dall'ANCE, del termine per l'utilizzazione edificatoria delle aree possedute dalle imprese, rivalutate nel 2005.

Rivalutazione aree fabbricabili

Il Decreto Milleproroghe approvato interviene sulla disposizione introdotta dall'art. 1, commi 473-476, della Legge 266/2005, che ha riconosciuto alle imprese la possibilità di rivalutare le aree edificabili (e quelle risultanti dalla demolizione di edifici esistenti), possedute al 31 dicembre 2004, mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP, pari al 19% del maggior valore alle stesse attribuito.

A tal riguardo, si ricorda che tale opportunità era stata ammessa per tutte le aree edificabili, sia se iscritte tra le immobilizzazioni, sia se costituenti "beni merce" (ossia destinate alla vendita), appartenenti alla stessa categoria omogenea, mentre non era consentita per singole aree.

Sul piano oggettivo, la rivalutazione ha riguardato i seguenti beni, risultanti dal bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2004:

- ✓ aree edificabili iscritte tra le immobilizzazioni;
- ✓ aree edificabili iscritte tra i beni merce;
- ✓ aree su cui insisteva un fabbricato da demolire, iscritto tra le immobilizzazioni (la demolizione deve essere stata effettuata entro il termine di approvazione del bilancio 2005);
- ✓ aree su cui insisteva un fabbricato da demolire, iscritto tra i beni merce (la demolizione deve essere stata effettuata entro il termine di approvazione del bilancio 2005).

Come noto, la rivalutazione è stata ammessa a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenisse entro i 5 anni successivi alla stessa, a pena di decadenza dal beneficio.

Richiesta dell'Ance

L'ANCE, alla luce della difficile situazione congiunturale, aveva proposto l'allungamento da 5 a 10 anni del termine per l'utilizzazione edificatoria dei terreni, evitando il rischio di perdita dell'agevolazione fiscale nell'ipotesi di mancato avvio dell'intervento edilizio.

Il differimento del termine a 10 anni assumeva particolare rilevanza in considerazione dei lunghi tempi tecnici per la richiesta dei provvedimenti urbanistici abilitativi dei lavori, nonché della perdurante congiuntura economica avversa, che ha comportato un forte rallentamento delle iniziative in corso.

Approvazione della proroga

Come esposto precedentemente, tale richiesta è stata accolta e con l'approvazione del Decreto Milleproroghe è stato allungato da 5 a 10 anni il termine per l'utilizzazione edificatoria dei terreni.

Tenuto conto che il termine originario dei 5 anni decorreva dall'effettuazione della rivalutazione (nel bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2005), il termine per l'avvio dell'intervento edilizio, originariamente fissato al 2010, viene di fatto prorogato al 2015.

Di conseguenza, se la vostra azienda possiede aree rivalutate, sulle quali non siano ancora state avviate le opere edilizie, è possibile usufruire di un ulteriore quinquennio senza decadere dall'agevolazione.

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....✍