

Informativa per la clientela di studio

N. 82 del 03.06.2015

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Rivalutazione terreni: i chiarimenti del Fisco

L'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione n.53/E del 27 maggio 2015, ha fornito importanti chiarimenti in merito alle plusvalenze derivanti dalla cessione di terreni oggetto di precedente rivalutazione.

Più precisamente si è occupata dei seguenti casi:

- *perizia giurata in data posteriore a quella della compravendita;*
- *indicazione, nell'atto di vendita, di un valore inferiore a quello risultante dalla perizia giurata di stima*

Premessa

Con la risoluzione 53/E del 27 maggio l'Agenzia delle Entrate ha fornito importanti precisazioni in merito alle plusvalenze derivanti dalla cessione di terreni oggetto di precedente rivalutazione.

Cos'è a rivalutazione dei terreni? Quali sono le problematiche?

I contribuenti che non operano nell'esercizio d'impresa possono rideterminare il costo fiscale dei terreni agricoli ed edificabili in vista di una futura cessione.

In tal modo, ai fini del calcolo della plusvalenza tassabile, è consentito assumere, in luogo del costo di acquisto, il valore attribuito mediante una perizia giurata di stima, previo pagamento di un'imposta sostitutiva.

Il valore attribuito ai terreni dalla perizia di stima giurata, assoggettato ad imposta sostitutiva, costituisce altresì il valore minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali.

L'orientamento finora mostrato dall'Agenzia delle Entrate è quello secondo il quale il valore attribuito al cespite dalla perizia può non essere più attuale alla data di cessione: in questo caso, però, la circostanza che il valore dichiarato coincida o meno con quello periziato deve essere evidenziato in atto dal venditore affinché l'Ufficio ne possa tener conto ai fini della rettifica della base imponibile delle imposte di registro ipotecarie e catastali.

Se, invece, il venditore non menziona nell'atto la circostanza che il valore dichiarato non coincide con quello periziato la rivalutazione diventa inefficace, e, quindi, la plusvalenza viene calcolata sulla base del costo storico del terreno.

Cessione del terreno ad un valore inferiore a quello indicato nella perizia di rivalutazione

Nell'atto deve essere indicato, oltre al corrispettivo, il valore di perizia, sul quale saranno calcolate imposte di registro, ipotecaria e catastale

Se nell'atto è stato indicato il valore di perizia, ai fini delle imposte sui redditi il valore rivalutato sarà comunque efficace e quindi non vi sarà alcuna plusvalenza imponibile.

La perizia giurata dopo la vendita

La risoluzione in commento si concentra in primo luogo sul caso in cui la perizia sia stata giurata in data posteriore a quella della compravendita.

Ho deciso di beneficiare delle disposizioni in tema di rivalutazione dei terreni

Ho ceduto il terreno oggetto di rivalutazione prima che il professionista avesse giurato la perizia di stima

L'Agenzia delle Entrate ha disconosciuto il valore di perizia e, attualmente, pende un contenzioso

Nel caso in oggetto contrastanti sono gli orientamenti della giurisprudenza e dell'Agenzia delle Entrate.

L'orientamento dell'Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 16 del 22 aprile 2005, con la circolare n. 47 del 24 ottobre 2011, e, infine, con la circolare n. 1 del 15 febbraio 2013, ha sempre ritenuto che il valore rideterminato non può essere utilizzato prima della redazione e del giuramento della perizia in quanto nell'atto deve essere indicato il valore periziato del bene.

L'orientamento della Corte di Cassazione

La Corte di Cassazione, con numerose pronunce, ha sostenuto 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..."* (si richiamano, a tal proposito, l'ordinanza 28 novembre 2013, n. 26714, nonché le ordinanze Sezione VI 14 maggio 2014, n. 10561; 17 ottobre 2013, n. 23660; 9 maggio 2013, n. 11062; 13 dicembre 2012, n. 22990 e la sentenza 30 dicembre 2011, n. 30729).

In considerazione dell'orientamento della Corte di Cassazione l'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione n.53/2015 ha ritenuto che *"devono considerarsi superate, sul punto, le indicazioni di prassi fornite in precedenza"*.

Ad oggi, pertanto, deve ritenersi che l'asseverazione della perizia giurata dopo la stipula del contratto di compravendita non possa inficiare sulla validità della rivalutazione effettuata.

La vendita ad un valore inferiore a quello di perizia

La risoluzione 53/2015 si sofferma anche su un altro caso oggetto di moltissimi contenziosi attualmente pendenti: la cessione del terreno ad un valore inferiore a quello risultante dalla perizia di stima.

Affinché il valore rideterminato possa assumere rilievo agli effetti del calcolo della plusvalenza, è necessario che esso costituisca valore normale minimo di riferimento anche ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali.

Pertanto, **qualora il contribuente intenda avvalersi del valore rideterminato deve necessariamente indicarlo nell'atto di cessione anche se il corrispettivo è inferiore.**
In tal caso le imposte di registro, ipotecarie e catastali devono essere assolte sul valore di perizia indicato nell'atto di trasferimento.

Nel caso in cui, invece, nell'atto di trasferimento sia indicato un valore inferiore a quello rivalutato, si rendono applicabili le regole ordinarie di determinazione delle plusvalenze, senza tener conto del valore rideterminato.
La plusvalenza sarà quindi calcolata sul costo di acquisto.

Il contribuente che indichi nell'atto di cessione del terreno un valore inferiore a quello determinato con la perizia giurata di stima, si espone quindi ad una rettifica da parte del fisco

Solo attraverso una nuova, minore rideterminazione del valore con apposita perizia è possibile discostarsi dal valore originariamente periziato

Tuttavia:
Per il calcolo della plusvalenza ai fini dell'imposte dirette potrà farsi comunque riferimento al valore rivalutato (che rileverà anche quale valore minimo di riferimento ai fini della determinazione dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali) nei casi in cui:

Lo scostamento del valore di vendita indicato nell'atto rispetto a quello periziato, sia poco significativo e tale da doversi imputare ad un mero errore

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

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.....