

Rivalutazione delle aree edificabili – I chiarimenti della C.M. 20/E/2016

24 Maggio 2016

Riepilogate le modalità applicative della rivalutazione delle aree edificabili ed agricole possedute dai privati al 1° gennaio 2016, che si perfeziona mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva dell'8% da versare entro il prossimo 30 giugno 2016.

Questo uno dei temi affrontati dall'Agenzia delle Entrate nella **Circolare n.20/E del 18 maggio 2016**, che fornisce chiarimenti sulle diverse misure fiscali contenute nella legge di Stabilità 2016 (legge 208/2015)[1].

Come noto, l'art.1, co.887-888, della legge di Stabilità 2016 ha riaperto i termini per la **rivalutazione** delle **aree edificabili ed agricole, possedute da privati** non esercenti attività commerciale (introdotta dall'art.7 della legge 448/2001), che è stata oggetto, nel tempo, di diverse proroghe e riaperture di termini.

In sostanza, è stata nuovamente ammessa la possibilità di rideterminare il valore d'acquisto dei terreni edificabili ed agricoli posseduti da privati non esercenti attività commerciale alla data del 1° gennaio 2016, mediante la redazione di una perizia giurata di stima (entro il 30 giugno 2016) ed il versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito, pari all'8% dell'intero valore rivalutato delle aree^[2].

Il versamento dell'imposta sostitutiva deve essere effettuato in unica rata entro il 30 giugno 2016, ovvero in 3 rate annuali di pari importo da corrispondere entro il 30 giugno di ciascuna delle annualità 2016, 2017 e 2018^[3].

In sostanza mediante la rivalutazione, i possessori possono utilizzare il nuovo valore dell'area come riferimento ("nuovo valore d'acquisto") ai fini del calcolo delle imposte sui redditi (ossia della cd. "plusvalenza" – artt.67 e 68 del D.P.R. 917/1986 – TUIR) e delle imposte d'atto dovute in fase di cessione del terreno.

A tal riguardo, l'Agenzia delle Entrate, nel ricordare, innanzitutto, che la **rivalutazione** del terreno si considera **effettuata** con il **versamento dell'intera imposta**, ovvero della **prima rata**, si sofferma sulle modalità applicative di tale misura in casi particolari, di seguito illustrati.

cessione dell'area senza tener conto del valore rivalutato

Nell'ipotesi in cui, nella fase di **trasferimento** dell'**area**, il contribuente **non** voglia **tener conto** del **valore** della **rivalutazione** per determinare la plusvalenza imponibile, **non è ammesso** il **rimborso dell'imposta già pagata** ed, in caso di **pagamento rateale**, devono essere comunque **versate** le **rate mancanti**[4].

rivalutazioni plurime su una stessa area

L'Agenzia delle Entrate conferma che **è possibile procedere a diverse rivalutazioni su una**

stessa area, anche nell'ipotesi in cui l'ultima perizia giurata abbia evidenziato un **valore inferiore** rispetto a quello risultante dalla **perizia precedente**^[5].

Inoltre, in caso di nuova perizia su una stessa area, viene confermato che **l'imposta già pagata** può essere in parte **"recuperata"** nei **seguenti modi**:

- o **sottraendo**, dall'**imposta sostitutiva** dovuta per la **nuova rivalutazione**, **quella già versata** nella precedente rideterminazione del valore;
- o mediante **istanza di rimborso** dell'imposta sostitutiva già pagata^[6].

In ogni caso, l'importo del rimborso non può essere superiore all'importo dovuto in base all'ultima rivalutazione effettuata.

L'Agenzia fornisce due esempi di una nuova rivalutazione su una stessa area:

esempio n.1 - nuova rivalutazione - valore stimato dell'area maggiore del precedente

rivalutazione				modalità applicative rivalutazione 2016
ante 2016		2016		differenza tra 17.600€ (sostitutiva 2016) e 8.000 € (sostitutiva ante 2016) importo dovuto 9.600 € oppure pagamento 17.600 € (sostitutiva 2016) erimborso 8.000 € (sostitutiva ante 2016)
valore area	200.000€	valore area	220.000€	
sostitutiva ante 2016	8.000€ (aliquota 4%)	sostitutiva dovuta 2016	17.600€ (aliquota 8%)	

esempio n.2 - nuova rivalutazione - valore stimato dell'area minore del precedente

rivalutazione				modalità applicative rivalutazione 2016
ante 2016		2016		compensazione tra 8.000 € (sostitutiva 2016) e 8.800 € (sostitutiva ante 2016) nessuna imposta dovuta oppure versamento 8.000 € (sostitutiva 2016) erimborso 8.000 € (sostitutiva ante 2016)*
valore area	220.000€	valore area	100.000€	
sostitutiva ante 2016	8.800€ (aliquota 4%)	sostitutiva dovuta 2016	8.000€ (aliquota 8%)	

* non può essere chiesta a rimborso la restante quota di 800 €, relativa alla sostitutiva ante 2016 (il rimborso non può essere superiore all'importo dovuto in base all'ultima rivalutazione effettuata)

modalità di indicazione della rivalutazione nel Modello UNICO

In tal ambito, viene chiarito che l'avvenuta rivalutazione deve essere indicata nel Modello UNICO/PF (quadro RM): tale adempimento si rende necessario anche nell'ipotesi in cui il contribuente utilizzi, per la dichiarazione, il Modello 730.

La **mancata indicazione in UNICO** costituisce una **violazione formale** (con sanzione da un minimo di 258 euro ad un massimo di 2.065 euro), **ma non pregiudica** gli **effetti** della **rivalutazione**.

^[1] Cfr. ANCE "Incentivi all'acquisto di case energetiche - L'Agenzia accoglie la tesi ANCE" - [ID n.24818](#) del 19 maggio 2016 e "Bonus riqualificazione energetica - I chiarimenti dell'AdE nella C.M.20/E/2016" - [ID n.24828](#) del 20 maggio 2016.

^[2] L'aliquota dell'imposta sostitutiva, originariamente fissata al 4%, è stata raddoppiata all'8% a

decorrenza dall'ultima rivalutazione, riconosciuta fino al 30 giugno 2015 dalla legge 190/2014 (legge di Stabilità 2015).

Per completezza, si evidenzia che la maggiorazione dell'aliquota all'8% si applica anche alle ipotesi di rivalutazione delle partecipazioni qualificate e non.

Si ricorda, inoltre, che ai sensi dell'art.5, co.2, della legge 448/2001 l'imposta sostitutiva era stata stabilita in origine, in misura pari al 4% per le partecipazioni qualificate, e al 2% per quelle non qualificate (ai sensi dell'art. 81, co.1, lett.c, e *c-bis*, del D.P.R. 917/1986 - TUIR).

[3] In caso di pagamento dell'imposta sostitutiva in forma rateale, sulla seconda e terza rata (da versare nel 2017 e 2018), sono dovuti, altresì, gli interessi, in misura pari al 3% annuo.

^[4] Cfr. C.M. 35/E/2004.

^[5] Cfr. la C.M. 47/E/2011.

^[6] Ai sensi dell'art.38 del D.P.R. 602/1973. Sul punto, l'Agenzia delle Entrate specifica che il termine di decadenza per la richiesta di rimborso decorre dalla data di pagamento dell'intera imposta sostitutiva dovuta per effetto dell'ultima rideterminazione effettuata, ovvero dalla data di versamento della prima rata (in sostanza, il termine per il rimborso decorre dalla data in cui si verifica la duplicazione del versamento).

24871-Circ n_20-E del 18 maggio 2016 Riv aree edificab.pdf [Apri](#)