

GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

La rideterminazione del valore dei terreni agricoli ed edificabili

di Euroconference Centro Studi Tributari

Master di specializzazione

Immobili e fisco

Scopri di più

Normativa di riferimento

L. 197/2022

Articolo 67 comma 1 lett. da a) a c-bis) Tuir

D.M. 1444/1968

L. 167/1962

R.D. 2011/1934

Articolo 10 D.P.R. 602/1973

Articolo 8, comma 1, D.Lgs. 471/97

Articolo 7, comma 2, lett. ee), ff) e gg), D.L. 70/2011

Documenti di Prassi

Circolare n. 27/E/2003

Circolare n. 81/E/2002

Risoluzione n. 233/E/2009

Risoluzione n. 53/E/2015

Circolare n. 35/E/2004

Circolare n. 47/E/2011

Circolare 1/E/2013

Giurisprudenza

Cassazione n. 26714/2013

Cassazione n. 10561/2014

Cassazione n. 30729/2011

Cassazione n. 16080/2021

Premessa

Con la Legge 197/2022 (Legge di bilancio 2023), è stata riproposta la possibilità di rivalutare il costo fiscale dei terreni (sia agricoli che edificabili) detenuti dai soggetti Irpef, al di fuori del regime di impresa, alla data dell'1.1.2023, che siano suscettibili di produrre plusvalenze, se ceduti a titolo oneroso.



Attenzione!

La Legge di Bilancio 2023 ha previsto un significativo incremento dell'aliquota dell'imposta sostitutiva rispetto alle misure adottate in passato: per aderire all'agevolazione in rassegna, è necessario applicare un'aliquota del 16% sul valore stimato del terreno (rispetto all'14% prevista dall'ultima proroga dell'agevolazione).

Soggetti che possono rivalutare il costo dei terreni agricoli ed edificabili

Possono beneficiare della rideterminazione fiscale del costo delle aree, soltanto i contribuenti che realizzano plusvalenze immobiliari su terreni, ai sensi dell'[articoli 67, comma 1, lett. a\) e b\), Tuir](#). Posto che questa disposizione contempla fattispecie reddituali realizzabili esclusivamente al di fuori dell'esercizio di imprese commerciali, consegue che soltanto le persone fisiche e gli enti non commerciali possono avvalersi dell'agevolazione in commento, con riferimento ai terreni posseduti al di fuori dell'ambito dell'attività imprenditoriale esercitata.

Terreni che possono essere oggetto di rideterminazione del valore

La rideterminazione del valore fiscale delle aree interessa esclusivamente i terreni posseduti alla data dell'1.1.2023, a prescindere dalla loro destinazione urbanistica, purché la loro cessione sia suscettibile di generare una plusvalenza imponibile.



Nota bene

Si tratta dei trasferimenti immobiliari aventi ad oggetto:

- terreni in relazione ai quali gli strumenti urbanistici generali adottati dal Comune indicano una destinazione edificatoria;
- terreni a destinazione agricola o comunque non edificatoria;
- terreni lottizzati, anche oggetto di opere intese a renderli edificabili da parte del contribuente.

Più precisamente, possono accedere all'agevolazione in rassegna, i terreni (agricoli ed edificabili):

- detenuti a titolo di proprietà;
- posseduti in forza di altri diritti reali di godimento quali:
 - l'usufrutto;
 - la proprietà superficiaria;
 - l'enfiteusi.

Possono essere oggetto di affrancamento, anche le plusvalenze conseguite in occasione di esproprio, cessione volontaria (attuata nel corso di procedimenti espropriativi) o acquisizione coattiva (conseguente ad occupazione d'urgenza divenuta illegittima) di terreni destinati:

- ad opere pubbliche o ad infrastrutture urbane all'interno delle zone omogenee di tipo A, B, C, D, di cui al D.M. 1444/1968, definite dagli strumenti urbanistici;
- ad interventi di edilizia residenziale pubblica ed economica e popolare di cui alla L. 167/1962.

Casi particolari

Particelle catastali dichiarate parzialmente edificabili

La rivalutazione può coinvolgere una parte specifica di una particella catastale, se ha una destinazione urbanistica diversa dal resto, purché la perizia di stima si basi sul relativo strumento urbanistico. Non è necessario frazionare la particella per rideterminarne il costo fiscale della stessa ([circolare n. 81/E/2002](#)).

Possesso di terreni in regime di comproprietà e contitolarità di diritti