



La rideterminazione del valore dei terreni: adempimenti in scadenza all'1.7.2024

di **Mauro Muraca**

OneDay Master

Immobili delle imprese: fiscalità indiretta

Scopri di più

Normativa

L. 213/2023

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

La L. 213/2023 (Legge di bilancio 2024) ha riaperto i **termini per la rivalutazione del costo fiscale dei terreni (agricoli o edificabili)** posseduti, al di fuori del regime d'impresa, alla data dell'1.1.2024, a condizione che, **entro il prossimo 1.7.2024** (in quanto la scadenza del 30.6.2024 cade di domenica):

- un professionista abilitato rediga e **asseveri la perizia di stima** del terreno;
- il contribuente **versi l'imposta sostitutiva** prevista per l'intero suo ammontare, ovvero soltanto la prima delle tre rate annuali di pari importo (in caso di rateizzazione).



La rivalutazione del costo fiscale dei terreni (agricoli ed edificabili) **produce importanti effetti nel comparto:**

- **dell'imposizione diretta**, poiché permette al proprietario del terreno di calcolare la plusvalenza da assoggettare a tassazione assumendo, quale costo fiscale deducibile dal prezzo di vendita, il valore del terreno risultante dalla perizia di stima, aumentato del costo sostenuto per la stesura della perizia stessa;
 - **dell'imposizione indiretta**, atteso che il valore "*rideterminato*" costituisce "*valore normale minimo di riferimento*" ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale dovute in occasione della cessione del terreno, ai sensi dell'[articolo 7, comma 6, L. 448/2001](#).
-

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](#).



Nota bene

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**.

AMBITO SOGGETTIVO DI APPLICAZIONE

Le **persone fisiche** (per le operazioni non rientranti nell'esercizio di attività d'impresa)

Le **società semplici** e i soggetti ad esse equiparati ai sensi dell'articolo 5, Tuir

Gli **enti non commerciali** (se l'operazione da cui deriva la plusvalenza non è effettuata nell'esercizio di impresa)

Gli **imprenditori agricoli** (individuali o costituiti in forma di società semplice) con riferimento ai terreni edificabili

Terreni che possono essere oggetto di rideterminazione del valore

La rideterminazione del valore fiscale delle aree interessa esclusivamente **i terreni posseduti alla data dell'1.1.2024**, 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**, ovvero;
- posseduti in forza di **altri diritti reali di godimento** (es. usufrutto, proprietà superficiaria e 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