

**GUIDA AGLI ADEMPIMENTI**

---

## ***La rivalutazione dei terreni in dichiarazione***

di **Laura Mazzola**

Seminario di specializzazione

**Controlli fiscali in tema di superbonus, detrazioni nell'edilizia e crediti d'imposta**

[Scopri di più](#)

La Legge di Bilancio per il 2024 ha riproposto la possibilità di **rideterminare il costo o valore di acquisto dei terreni, edificabili e con destinazione agricola, posseduti alla data del 1° gennaio 2024**, mediante il versamento di **un'imposta sostitutiva** delle imposte sui redditi.

La **rivalutazione dei terreni** deve essere indicata, alternativamente:

- all'interno del **modello 730**, nel **quadro M, sezione III-B, denominata "Altri dati – Rivalutazione del valore dei terreni"**; ovvero
- all'interno del **modello Redditi PF**, nel **quadro RM, sezione III-B, denominata "Rivalutazione del valore dei terreni ai sensi dell'art. 2 D.L. n. 282 del 2002 e successive modificazioni"**.

In particolare, nei **due righi che compongono le sezioni** devono essere distintamente indicate, **per il periodo d'imposta 2024**, le operazioni relative alla rideterminazione del valore dei terreni edificabili, dei terreni agricoli e dei terreni oggetto di lottizzazione, per i quali il valore di acquisto è stato **rideterminato sulla base di una perizia giurata di stima** ed è stato effettuato il relativo **versamento dell'imposta sostitutiva nella misura del 16% su tale importo**.

Si ricorda che i soggetti, che si **avvalgono della rideterminazione dei terreni** posseduti alla data del 1° gennaio 2024, possono **scomputare** dall'imposta sostitutiva dovuta **l'imposta eventualmente già versata in occasione di precedenti procedure di rideterminazione** effettuate con riferimento ai medesimi terreni, sempreché non abbiano **già presentato istanza di rimborso**.

In caso di versamento rateale, la rata deve essere determinata **scomputando dall'imposta dovuta quanto già versato e dividendo il risultato per il numero delle rate**.

Nei **rigli M76 e M77**, nell'ipotesi di presentazione del modello 730, ovvero nei **rigli RM76 e RM77**, nell'ipotesi di presentazione del modello Redditi PF, devono essere indicati:

- in **colonna 1**, il **valore rivalutato risultante dalla perizia giurata di stima**;
- in **colonna 2**, l'**imposta sostitutiva dovuta**;
- in **colonna 3**, l'**imposta eventualmente già versata in occasione di precedenti** procedure di rideterminazione effettuate con riferimento ai medesimi terreni;
- in **colonna 4**, l'**imposta residua da versare**, quale differenza tra le **due colonne precedenti**;
- in **colonna 5**, il **flag in caso di scelta per il versamento rateale** dell'imposta indicata in colonna 4;
- in **colonna 6**, il **flag se l'importo dell'imposta sostitutiva residua da versare indicata nella colonna 4 è parte di un versamento cumulativo**.

Si evidenzia che, nel **caso di comproprietà** di un terreno o di un'area rivalutata sulla base di una perizia giurata di stima, **ciascun comproprietario deve dichiarare il valore della propria quota** per la quale ha effettuato il versamento dell'imposta sostitutiva dovuta.

Nell'ipotesi di **versamento cumulativo dell'imposta**, collegata a più terreni o più aree, occorre procedere indicando distintamente il **valore del singolo terreno o area e la corrispondente quota dell'imposta sostitutiva dovuta su ciascuno di essi**.