



# Valter Franco

ragioniere collegiato  
consulente tecnico del giudice  
revisore contabile

12045 Fossano (Cn)  
Via S. Bernardo 19  
☎ 0172 61462 - telefax 0172 62504  
E mail: valter.franco@mtrade.com



Circolare 81 del 6.11.2002 - conversione in legge del D.L. 209

**I termini per usufruire della normativa che segue sono stati riaperti dal D.L. 24.12.2002 n. 282 art. 2 comma 2.**

## LEGGE FINANZIARIA 2002

Legge 28.12.2001 n. 448 su S.O. 285 alla G.U. 301 del 29.12.2001 articolo 7

### D.L. 24.12.2002 n. 282

G.U. 301 del 24.12.2002 articolo 2 c. 2<sup>1</sup>

#### ***Rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili***

L'articolo 81 lettere a) e b) del TUIR detta disposizioni in merito alla cessione di terreni lottizzati o di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, nonché la cessione di immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni. Chiaramente le disposizioni di cui all'articolo 81 del Tuir riguardano esclusivamente persone fisiche o società semplici

Le disposizioni della Legge Finanziaria<sup>2</sup> riguardano esclusivamente la cessione di terreni lottizzati o la cessione di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria **oltre ai terreni agricoli**, escludendo la plusvalenza derivante dalla vendita di immobili acquistati o costruiti da meno di cinque anni. **Relativamente ai terreni agricoli la Circolare 15 dell'1.2.2002 indica che questi possono generare plusvalenza di cui alla lettera b) dell'art. 81 – rivendita entro il quinquennio dall'acquisto – oppure se ceduti anche dopo il quinquennio nel caso in cui al momento della rivendita siano suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti. – Si veda anche quanto contenuto in allegato – estratto dalla Circolare nr. 9 del 30.01.2002.**

Trascurando qualsiasi considerazione in merito al concetto di lottizzazione dei terreni (vedasi in proposito il Fisco nr. 9/2001 pag. 3496, La Settimana Fiscale nr. 9/2000 pag. 31 e segg., La Settimana Fiscale nr. 5 del 1° febbraio 2000 pag. 23 e segg.) le disposizioni di cui all'articolo 7 della Legge Finanziaria risolvono il problema degli atti di donazione – che spesso potrebbero incappare nei presupposti dell'elusione – stipulati ai fini di usufruire, nel campo della lottizzazione, del valore attribuibile al terreno acquisito gratuitamente in misura pari al valore ad inizio lottizzazione<sup>3</sup>. **La Circolare 15 dell' 1.2.2002 così si esprime sul concetto di lottizzazione “ terreni lottizzati o sui quali sono state costruite opere per renderli edificabili - si considerano lottizzati i terreni sui quali è eseguita qualsiasi operazione**

<sup>1</sup> Riportato a pag. 5

<sup>2</sup> vedi pag. 5

<sup>3</sup> Si segnala che la Corte Costituzionale, con sentenza 9.7.2002 n. 328 ha stabilito che è applicabile la rivalutazione Istat anche ai terreni acquisiti per successione o donazione – confronta anche pagina 5 della Circolare 81/2002.

**obiettivamente considerata di lottizzazione o di esecuzione di opere per la edificabilità dei terreni, anche se realizzata al di fuori degli strumenti urbanistici”.**

Occorre, prima di ogni altra cosa, fare chiarezza sul momento in cui il terreno è edificabile, ed in merito si sottolinea che il terreno diviene area fabbricabile nel momento di inserimento nel P.R.G., indipendentemente dal fatto che il P.R.G. venga poi inviato per approvazione alla Regione (vedasi in proposito L' Esperto Risponde de "Il Sole 24 Ore" 17.12.2000 pag. 206). Il volume Le Imposte Sui Redditi nel Testo Unico (AA. Leo-Monacchi – Schiavo) indica che il terreno è edificabile quando questo è così qualificato dal P.R.G.

Ciò premesso le disposizioni della Legge Finanziaria – art. 7, prorogate dal D.L. 282/2002 -prevedono:

1. il terreno edificabile e con destinazione agricola deve essere posseduto alla data del 1° gennaio 2003
2. il terreno deve essere oggetto di una perizia giurata di stima redatta da soggetti iscritti nell'albo degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrari e dei periti industriali edili (quindi non è possibile far eseguire la perizia di stima, ad esempio, da dottori o ragionieri commercialisti) – La perizia può essere giurata presso la Cancelleria del Tribunale, oppure negli uffici del Giudice di Pace, oppure da Notai.
3. alla perizia di cui sopra si applica l'articolo 64 del c.p.c. <sup>4</sup>
4. il terreno viene quindi valutato alla data del 1° gennaio 2003 attraverso tale perizia; la perizia deve essere redatta e giurata entro il 16 MAGGIO 2003. **La Circolare 15 dell' 1.2.2002 prevede espressamente che la perizia e l'asseverazione di questa deve avvenire in epoca antecedente la stipula dell'atto di vendita, "non risultando conforme alla ratio della norma la redazione di valutazioni giurate su beni di cui si è ceduta la titolarità"**
5. il valore risultante dalla perizia sarà quello che sostituirà il costo di acquisto nella determinazione della plusvalenza ai sensi dell'articolo 82 del T.U.I.R.
6. sul valore risultante dalla perizia sarà versata<sup>5</sup> un'imposta sostitutiva pari al 4% entro il 16 MAGGIO 2003 oppure l'imposta sarà versata per 1/3 entro il 16 MAGGIO 2003 , per un terzo entro il 16 MAGGIO 2004 con maggiorazione del 3%, per un 1/3 entro il 16 MAGGIO 2005 con maggiorazione del 6% – per il versamento cumulativo su più terreni si veda quanto contenuto nel punto 2.5 della circolare n. 81<sup>6</sup>, nel quale viene evidenziato che in sede di presentazione della dichiarazione sarà da indicarsi il valore di ciascuna area, in modo che l' Agenzia delle Entrate possa "abbinare" le aree ai versamenti effettuati.
7. la perizia, unitamente ai dati identificativi del perito, al codice fiscale del titolare del bene periziato e le ricevute del versamento dell'imposta sostitutiva sono conservati dal contribuente.
8. La documentazione di cui al precedente punto 7 dovrà essere esibita o trasmessa a richiesta dell'Amministrazione Finanziaria.
9. il costo della relazione giurata di stima viene portato in aumento del valore di acquisto del terreno edificabile nella misura in cui è stato effettivamente sostenuto ed è rimasto a carico.
10. il valore derivante dalla perizia (cui viene sommato il costo di perizia) costituisce valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale.

---

<sup>4</sup> Vedi art. 64 c.p.c. a pag. 6

<sup>5</sup> vedi come compilare il mod. f24 pag. 8

<sup>6</sup> vedi pagina 7-8

**11. Nell'atto di vendita “ 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 (Circ. 15 dell'1.2.2002)**

La Circolare nr. 81/2002 tratta inoltre i casi dei terreni posseduti in comunione e terreni gravati da usufrutto, dei terreni oggetto di espropriazione e della rivalutazione di particelle catastali dichiarate parzialmente edificabili.

Non vi è dubbio che uno strumento da consultare da parte dal perito sia rappresentato dalle delibere dei Comuni che individuano il valore delle aree fabbricabili (che si ritiene siano strumenti alquanto strani sui quali si fonda, ad esempio, la valutazione ai fini dell'imposta di registro quando sono strumenti – sempre strani- ai soli fini dell' I.C.I.).

Proviamo quindi ad ipotizzare i riflessi che potrebbe avere la normativa di cui sopra esemplificando come segue:

**Normativa ante Legge Finanziaria**

	<u>(tutto in lire)</u>
terreno di mq. 10.000 acquisito per successione o donazione nel 1980 (quando ancora era agricolo)	
valore in successione o donazione 1.500 lire/mq.	15.000.000
spese per successione o donazione	1.000.000
rivalutazione Istat: non spettante per provenienza da successione o donazione	0
Costo totale imputabile al terreno	16.000.000
valore di vendita 60.000 lire / mq.	600.000.000
Plusvalenza realizzata	584.000.000
tassazione separata della plusvalenza – aliquota Irpef ipotizzata 18%	105.120.000 Irpef su plusvalenza

**Applicazione delle norme contenute nella Legge Finanziaria**

	<u>(tutto in lire)</u>
valore stimato dal perito	580.000.000
costo della perizia – rimasto a carico	4.000.000
Totale costo	584.000.000
valore di vendita 60.000 lire/mq.	600.000.000
plusvalenza realizzata	16.000.000

tassazione separata della plusvalenza – aliquota Irpef ipotizzata 18%	2.880.000 Irpef su plusvalenza
costo dell'imposta sostitutiva 4% di 580.000.000	23.200.000 imposta sostitutiva

**Costo totale dell'operazione**

Irpef su plusvalenza	2.880.000
Imposta sostitutiva	23.200.000
costo della perizia	4.000.000
Totale	30.080.000

**L'esempio sopra riportato consente un risparmio di imposta di 75.040.000=.**

## ARTICOLO 2 COMMA 2 DEL DL 282/2002

2. Le disposizioni degli articoli 5 e 7 della legge 28 dicembre 2001, n. 448, e successive modificazioni, si applicano anche per la rideterminazione dei valori di acquisto delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e dei terreni edificabili e con destinazione agricola **posseduti alla data del 1 gennaio 2003. Le imposte sostitutive possono essere rateizzate fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, a decorrere dalla data del 16 maggio 2003; sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3 per cento annuo, da versarsi contestualmente. La redazione e il giuramento della perizia devono essere effettuati entro la predetta data del 16 maggio 2003.**

## LEGGE FINANZIARIA 2002 – annotata con conversione in Legge del D.L. 209

### Art. 7.

*(Rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola)*

1. Agli effetti della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze di cui all'articolo 81, comma 1, lettere *a)* e *b)*, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, per i terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del 1° gennaio 2002, può essere assunto, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore a tale data determinato sulla base di una perizia giurata di stima, cui si applica l'articolo 64 del codice di procedura civile, redatta da soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili, a condizione che il predetto valore sia assoggettato ad una imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, secondo quanto disposto nei commi da 2 a 6.

2. L'imposta sostitutiva di cui al comma 1 è pari al 4 per cento del valore determinato a norma del comma 1 ed è versata, con le modalità previste dal capo III del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, entro il ~~30 settembre 2002.~~ **16 dicembre 2002.**<sup>7</sup>

3. L'imposta sostitutiva può essere rateizzata fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, a partire dalla predetta data del ~~30 settembre 2002.~~ **16 dicembre 2002.** Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3 per cento annuo, da versarsi contestualmente a ciascuna rata.

4. La perizia, unitamente ai dati identificativi dell'estensore della perizia e al codice fiscale del titolare del bene periziato, nonchè alle ricevute di versamento dell'imposta sostitutiva, è conservata dal contribuente ed esibita o trasmessa a richiesta dell'Amministrazione finanziaria. In ogni caso la redazione ed il giuramento della perizia devono essere effettuati entro il termine del ~~30 settembre 2002.~~ **16 dicembre 2002**

---

<sup>7</sup> la conversione in Legge del D.L. 209/2002 prevede espressamente, articolo 4 comma 3, che le parole 30 settembre 2002 siano sostituite dalle parole 16 dicembre 2002

5. Il costo per la relazione giurata di stima è portato in aumento del valore di acquisto del terreno edificabile e con destinazione agricola nella misura in cui è stato effettivamente sostenuto ed è rimasto a carico.

6. La rideterminazione del valore di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola di cui ai commi da 1 a 5 costituisce valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale.

## **L'ARTICOLO 64 DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE**

*Art. 64 Responsabilita' del consulente.*

*[I]. Si applicano al consulente tecnico le disposizioni del codice penale relative ai periti [314, 366, 373, 376, 377, 384 c.p.].*

*[II]. In ogni caso, il consulente tecnico che incorre in colpa grave nell'esecuzione degli atti che gli sono richiesti, e' punito con l'arresto fino a un anno o con l'ammenda fino a lire venti milioni. Si applica l'articolo 35 del codice penale. In ogni caso e' dovuto il risarcimento dei danni causati alle parti .*

Gli articoli del codice penale richiamati dall'art. 64 del c.p.c. si riferiscono, in sintesi:

- art. 314: peculato
- art. 366: rifiuto di uffici legalmente dovuti
- art. 373: falsa perizia o interpretazione
- art. 376: ritrattazione
- art. 377: subornazione
- art. 384: casi di non punibilità

### **Circolare nr. 9 del 30.01.2002**

#### **7 DISPOSIZIONI RIGUARDANTI LE PERSONE FISICHE**

##### 7.1 Rideterminazione del valore dei terreni (articolo 7)

D. La rideterminazione del valore dei terreni di cui all'articolo 7, della legge finanziaria 2002, riguarda i terreni edificabili e con destinazione agricola. Si chiede quale significato attribuire alle parole "e con destinazione agricola". Sembra che si tratti di una seconda ipotesi oggettiva e pertanto anche i terreni semplicemente agricoli, inclusi nella zona "E" del piano regolatore possano essere oggetto di rivalutazione. Se tale interpretazione e' corretta il valore rivalutato assume rilevanza ai fini della determinazione della eventuale plusvalenza se il terreno agricolo diverra' edificabile (articolo 81, lettera A) e lettera B) seconda parte)?

R: La locuzione "destinazione agricola" contenuta nella norma che consente la rivalutazione dei terreni ai fini del calcolo delle plusvalenze, indica sia i terreni agricoli sia quelli che non possono essere definiti edificabili in quanto gli strumenti di pianificazione urbanistica che li renderebbe edificabili non sono stati ancora approvati. I terreni agricoli possono in ogni caso essere oggetto di rivalutazione ed il valore ad essi attribuito dalla perizia giurata di stima, assoggettato all'imposta sostitutiva del 4%, puo' essere assunto come valore iniziale ai fini del calcolo della plusvalenza anche nella ipotesi in cui tali cespiti diventino edificabili per effetto di successivi strumenti urbanistici, vigenti al momento della cessione.

## 7.2 Imposta sostitutiva per rivalutazione aree

D. Si chiede conferma che la rivalutazione mediante perizia abbia effetto sia con riferimento alla plusvalenza da rivendita nel quinquennio sia alla plusvalenza derivante dalla vendita, infra o ultra quinquennale, di un'area comunque edificabile.

R. Il contribuente puo' assumere, in sostituzione del costo o del valore storico del terreno, il valore del cespite risultante dalla perizia giurata di stima, sia nelle ipotesi di plusvalenza generata dalla rivendita del terreno edificabile entro cinque anni sia nella ipotesi in cui la rivendita avvenga oltre il quinquennio. Cio' in quanto la norma nel consentire la rivalutazione dei terreni agricoli e dei terreni edificabili, fa genericamente riferimento alle plusvalenze di cui alle lettere a) e b) dell'articolo 81 del TUIR. Il valore della perizia, pertanto, puo' essere adottato, ad esempio, anche ai fini del calcolo della plusvalenza nelle ipotesi in cui questa debba essere calcolata assumendo come prezzo iniziale di acquisto il valore del terreno nel quinto anno anteriore all'inizio della lottizzazione. Tale regola, come e' noto, ai sensi dell'articolo 82, comma 2, si riferisce alle ipotesi rivendita di terreni acquistati oltre cinque anni prima dell'inizio delle opere di lottizzazione.

## **RISOLUZIONE N. 31 DEL 31.1.2002**

Per il versamento della suddetta imposta, da effettuarsi, secondo le disposizioni contenute nel capo III del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, tramite il modello F24, si istituisce il seguente codice-tributo:

1809 denominato: "Imposta sostitutiva delle imposte sui redditi per la rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola. Art. 7 della legge n. 448/2001".

Per quanto riguarda, infine, la compilazione del modello F24, si fa presente che i suddetti codici-tributo devono essere esposti nella "Sezione Erario", con l'indicazione, quale periodo di riferimento, dell'anno d'imposta cui si riferisce il versamento.

## **Circolare 81 del 6.11.2002**

### 2.5 Modalita' di versamento dell'imposta sostitutiva

Per quanto concerne il termine di pagamento dell'imposta sostitutiva, si fa presente che la scadenza del 30 settembre 2002, prevista dal richiamato articolo 7, e' stata prorogata al 30 novembre 2002 dall'art. 4, comma 3, del decreto-legge 24 settembre 2002, n. 209 e, quindi, scadendo tale termine di sabato, al 2 dicembre 2002. In caso di rateizzazione dell'imposta sostitutiva, anche il termine per il pagamento delle rate annuali successive alla prima, decorre dalla nuova data del 30 novembre 2002.

Si ricorda che il suddetto versamento puo' essere rateizzato in un numero massimo di tre rate annuali di pari importo a partire dal 30 novembre 2002. Pertanto, l'imposta puo' essere versata in un'unica soluzione entro il 2 dicembre 2002 ovvero in un numero massimo di tre rate da versarsi entro il 2 dicembre 2002 (prima rata), entro il 30 novembre 2003 (seconda rata) ed entro il 30 novembre 2004 (terza rata). In tal caso, sugli importi relativi alle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3 per cento annuo da corrispondere contestualmente al versamento.

Al riguardo, si fa presente che in caso di comproprietà il versamento deve essere effettuato da ciascun comproprietario con riferimento alla propria quota.

Da piu' parti e' stata rappresentata la difficoltà di ricollegare il versamento eseguito alla singola operazione di rideterminazione del valore dei terreni, nell'ipotesi in cui il contribuente intenda avvalersi della rivalutazione con riguardo ad una pluralità di aree o terreni.

Al riguardo, si precisa che l'imposta complessivamente dovuta puo' essere corrisposta anche attraverso un versamento cumulativo; in tal caso, e' comunque necessario che il versamento in tal modo effettuato sia riconducibile al valore attribuito a ciascuna delle aree o terreni.

Pertanto, in sede di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2002, deve essere indicato il valore di ciascuna area o terreno alla data del 1 gennaio 2002, cosi' come risultante dalla relativa perizia giurata di stima. Tanto consentira' all'Agenzia di abbinare i versamenti a ciascun bene oggetto di rivalutazione e quindi di riconoscere l'agevolazione con esclusivo riguardo alle plusvalenze originate da beni per i quali sia stata effettivamente assolta l'imposta sostitutiva.

## Come compilare il modello F24

Codice Tributo 1809

### **IMPOSTA SOSTITUTIVA DELLE IMPOSTE SUI REDDITI PER LA RIDETERMINAZIONE DEI VALORI DI ACQUISTO DEI TERRENI EDIFICABILI E CON LA DESTINAZIONE AGRICOLA**

*Sezione modello F24 da compilare: ERARIO*

*L'importo a debito puo' essere versato in forma rateale*

*Riferimento Normativo: L. 448 del 2001 Art. 7*

ESEMPIO 1: importo da versare

### **I dati proposti nell'esempio sono solo a titolo esemplificativo**

Importo:	<b>6.000,00 Euro</b>
Anno di imposta :	<b>2002</b>

SEZIONE ERARIO

CASELLA 1 = CODICE TRIBUTATO = 1809

CASELLA 2= NON COMPILARE

CASELLA 3= ANNO DI RIFERIMENTO = 2002

CASELLA 4 = IMPORTO DA VERSARE