

## Novità plusvalenze da cessione di terreni - proroga dei termini di rivalutazione

Ultimo aggiornamento lunedì 22 settembre 2008

Novità per le plusvalenze da cessione di terreni edificabili: PROROGA DEI TERMINI PER LA RIVALUTAZIONE DI TERRENI EDIFICABILI E AGRICOLI La legge 2 agosto 2008 n. 129 è intervenuta anche in materia di rivalutazione dei terreni ai fini della determinazione delle plusvalenze, prorogando i termini al 31 ottobre 2008. Pertanto, è questo il nuovo termine entro il quale è necessario procedere:

- sia alla redazione della perizia di stima (che, ricordiamo, dovrà sempre essere riferita al 1 gennaio 2008);
- sia al pagamento della prima rata dell'imposta sostitutiva del 4%. In quest'occasione, riassumiamo brevemente quando conviene procedere a questa rideterminazione:

a) in caso di terreno agricolo: ricordiamo che non c'è plusvalenza tassabile (E QUINDI NON CONVIENE RIVALUTARE) se la provenienza è successoria; c'è plusvalenza tassabile (E QUINDI CONVIENE RIVALUTARE) se si rivende titolo oneroso entro cinque anni dall'acquisto, se acquistati a titolo oneroso o, se acquistati per donazione, entro cinque anni dall'acquisto ONEROSO del donante (il costo di acquisto rilevante per la plusvalenza è quello del donante); b) in caso di terreno edificabile: c'è plusvalenza tassabile (E QUINDI CONVIENE RIVALUTARE) se si rivende a titolo oneroso, sempre:- sia se il terreno è stato acquistato a titolo oneroso, (anche se l'acquisto è anteriore al quinquennio),- sia se è stato acquistato per donazione o successione. In quest'ultimo caso il valore iniziale è quello contenuto nella successione, oppure nell'ultima donazione di provenienza. Pertanto, se il valore indicato in successione o donazione è molto elevato, pari quasi al prezzo di rivendita, la rivalutazione può perdere di convenienza. Inoltre la rivalutazione serve solo ai fini della determinazione della plusvalenza in caso di vendita da parte di privato, e non per altri fini. Ciò è stato chiarito dalla risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n.333/E del 1 agosto 2008, che ha in particolare escluso la possibilità di "conferire" il terreno in un'impresa individuale al valore rideterminato in base alla suddetta perizia. Notaio Valeria Terracina San Donà di Piave Tutti i diritti riservati.