

Riaperti i termini per la rivalutazione: attenzione ai valori che indichiamo in perizia!

Ultimo aggiornamento domenica 21 febbraio 2010

La finanziaria ha riaperto per il 2010 i termini per la rivalutazione: i privati possono rideterminare i valori di terreni e partecipazioni societarie posseduti alla data del 1 gennaio 2010. A tale fine è necessario far redigere da un professionista abilitato una perizia di stima, riportante il valore del terreno (o della partecipazione) stimato alla data del 1 gennaio 2010; la perizia deve essere giurata entro il termine perentorio del 31 ottobre 2010, dinanzi ad un notaio, oppure presso il Tribunale o il giudice di pace.

Entro lo stesso termine deve essere versata l'imposta sostitutiva, o la prima rata della stessa,

- pari al 4% dell'intero valore risultante dalla perizia (per i terreni e per le partecipazioni qualificate),

- e pari al 2% del valore di perizia per la partecipazioni non qualificate.

Sicuramente molti saranno interessati a questa nuova opportunità.

A chi sta pensando di procedere alla rivalutazione dei terreni suggerisco una particolare attenzione nella attribuzione del valore da riportare nella perizia. Infatti, per quanto concerne i terreni rivalutati, la legge dispone che quando si procede alla loro vendita il valore di perizia costituisce il valore minimo di riferimento ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali. L'Agenzia del Territorio, con diverse circolari, ha dato una particolare interpretazione di questa norma di legge: secondo l'Agenzia, se per caso la vendita avviene per un prezzo inferiore a quello della perizia, (e le imposte di registro, ipotecarie e catastali sono applicate sul prezzo di vendita), il venditore decade dalla rivalutazione.

Quindi se si vende ad un prezzo inferiore a quello di perizia si paga la plusvalenza come se nessuna rivalutazione fosse stata fatta.

Per questo motivo, anche tenendo conto delle attuali condizioni di mercato, si suggerisce prudenza nella determinazione del valore da indicare in perizia: infatti la rivendita del terreno ad un prezzo più basso anche solo di poche migliaia di euro rispetto al valore di perizia rischia di provocare la decadenza dalla rivalutazione.

Questo problema del prezzo di vendita dei terreni rivalutati si sta manifestando ora, nel 2010, per le rivalutazioni avvenute con riferimento al 1 gennaio 2008.

Infatti i valori di mercato sono, in molti casi, inferiori oggi rispetto a due anni fa.

Cosa fare se si vuole vendere nel 2010 il terreno rivalutato nel 2008, ma nessuno offre un prezzo pari a quello di perizia, perchè ormai i valori di mercato sono più bassi?

Per evitare di decadere dalla rivalutazione è senz'altro necessario indicare, nell'atto di compravendita, che il venditore non intende discostarsi dal valore di perizia ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali.

Pertanto, anche se il prezzo in atto sarà inferiore, le imposte sulla vendita saranno calcolate sul più alto valore di perizia. Però è altresì vivamente consigliabile indicare gli elementi oggettivi sopravvenuti che hanno provocato il deprezzamento del terreno rispetto al valore indicato in perizia.

Anche in tal caso, peraltro, si potrà essere soggetti ad accertamenti da parte dell'Agenzia delle Entrate circa l'effettiva esistenza e consistenza delle cause di sopravvenuto deprezzamento del terreno.

Valeria Terracina
Notaio in San Donà di Piave