

Plusvalenze da cessione di terreni edificabili 2014

Novità - LEGGE DI STABILITA' 2014 per le plusvalenza da cessione di terreni edificabili:

PROROGA DEI TERMINI PER LA RIVALUTAZIONE DI TERRENI EDIFICABILI E AGRICOLI

La legge 27 dicembre 2013 n. 147 (cosiddetta legge di stabilità) ha riaperto i termini per la rivalutazione dei terreni (posseduti alla data del 1 gennaio 2014) ai fini della determinazione delle plusvalenze, prorogandoli al 30 giugno 2014.

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 2014)
- 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.