

RISOLUZIONE N. 111/E



Direzione Centrale Normativa

Roma, 22 ottobre 2010

OGGETTO: *Articolo 11, legge 27 luglio 2000, n. 212.
Rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e
con destinazione agricola. Articolo 7 della legge 28 dicembre
2001, n. 448*

Esposizione del quesito

Il contribuente ha rideterminato il valore di un terreno posseduto alla data del 1° gennaio 2008 sulla base di un'apposita perizia giurata di stima ed ha versato le prime due rate dell'imposta sostitutiva dovuta.

Tenuto conto che l'articolo 2, comma 229, della legge 23 dicembre 2009, n. 191, ha previsto la possibilità di rideterminare il valore dei terreni posseduti alla data del 1° gennaio 2010, l'istante chiede se è possibile usufruire della nuova disposizione agevolativa e presentare istanza di rimborso dell'imposta sostitutiva già versata in quanto il terreno ha subito nel frattempo una diminuzione di valore.

Soluzione prospettata dal contribuente

Il contribuente ritiene di poter usufruire della nuova disposizione agevolativa.

L'istante, pertanto, intende far predisporre entro il 31 ottobre 2010 una nuova perizia giurata di stima del terreno alla data del 1° gennaio 2010 e versare la prima rata di imposta sostitutiva calcolata sul valore derivante dalla stessa.

Inoltre, ritiene possibile non pagare la terza rata di imposta sostitutiva calcolata sulla base del valore del terreno alla data del 1° gennaio 2008 e chiedere il rimborso delle due rate precedentemente versate.

Risposta della Direzione al contribuente

Come è noto, l'articolo 7 della legge 28 dicembre 2001, n. 448 (legge finanziaria per il 2002) ha inizialmente consentito ai contribuenti che detenevano alla data del 1° gennaio 2002 terreni edificabili e con destinazione agricola, di rideterminare il loro valore di acquisto alla predetta data.

Il costo di acquisto "rideterminato", secondo le modalità contenute nelle predette disposizioni, è utilizzabile ai fini del calcolo dei redditi diversi di cui all'articolo 67, comma 1, lettere *a*) e *b*), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

Per poter utilizzare a tali fini il valore dei terreni alla data del 1° gennaio 2002, in luogo del costo storico, il contribuente era tenuto a determinare detto valore mediante apposita perizia giurata di stima ed a corrispondere un'imposta sostitutiva nella misura del 4 per cento del predetto valore.

Vari interventi normativi hanno previsto la possibilità di rideterminare il valore dei terreni anche in periodi successivi.

Ciò premesso, il contribuente istante ha usufruito della possibilità di rideterminare il valore del terreno posseduto alla data del 1° gennaio 2008, per effetto dell'articolo 1, comma 91, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, effettuando gli adempimenti previsti entro il 30 giugno 2008.

Tuttavia, considerato che in data successiva l'articolo 2, comma 229, della legge 23 dicembre 2009, n. 191, ha previsto nuovamente la possibilità di rideterminare il valore dei terreni posseduti alla data del 1° gennaio 2010, il medesimo contribuente intende usufruire di tale ulteriore agevolazione effettuando i relativi adempimenti entro il 31 ottobre 2010.

Al riguardo, si ritiene opportuno ribadire che il contribuente che abbia proceduto a rideterminare il valore dei terreni ad una certa data, ove lo ritenga

opportuno, può usufruire della norma agevolativa successivamente emanata, ma dovrà in tal caso determinare mediante una nuova perizia giurata di stima il valore dei terreni alla data del 1° gennaio 2010, nonché procedere al versamento della relativa imposta sostitutiva, richiedendo il rimborso dell'importo precedentemente versato. In tale ipotesi, se il contribuente si è avvalso della rateazione dell'imposta dovuta, non è tenuto a versare la rata o le rate successive relative alla precedente rideterminazione (cfr. circolare 9 maggio 2003, n. 27/E, circolare 4 agosto 2004, n. 35, circolare 22 aprile 2005, n. 16 e circolare 13 marzo 2006, n. 10).

Quanto sopra specificato vale anche nel caso in cui la seconda perizia giurata di stima riporti un valore del terreno inferiore a quello risultante dalla perizia precedente.

Ad ogni modo si fa presente che le perizie devono essere redatte con le responsabilità sancite dall'articolo 64 del Codice di Procedura Civile.

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata dalla Direzione Regionale del ... , è resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4, comma 1, ultimo periodo, del D.M. 26 aprile 2001, n. 209.

IL DIRETTORE CENTRALE