

Agenzia delle Entrate

DIREZIONE CENTRALE NORMATIVA E CONTENZIOSO

Risoluzione del 25/07/2006 n. 94

Oggetto:

Istanza di interpello- Art. 1, comma 469 e segg. legge 23 dicembre 2005, n.266 - Rivalutazione dei beni d'impresa ed aree fabbricabili - IMMOBILIARE ALFA S.r.l.

Testo:

La Direzione regionale ha trasmesso un'istanza di interpello formulata ai sensi dell'articolo 11 della legge 27 luglio 2000, n. 212, con cui la Immobiliare ALFA S.r.l. ha chiesto chiarimenti in merito alla rivalutazione delle aree fabbricabili, disciplinata dai commi 473 e seguenti dell'art. 1 della legge 23 dicembre 2005, n. 266 (legge finanziaria per il 2006).

Quesito

La societa' istante, immobiliare di gestione, la cui attivita' consiste nella locazione degli immobili di proprieta' sociale, possiede un terreno agricolo che e' stato iscritto in bilancio, tra le immobilizzazioni materiali, antecedentemente all'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2004.

Tale terreno non e' attualmente edificabile, ma e' in atto la procedura amministrativa comunale per la modifica del Piano Regolatore Generale, a seguito della quale acquisira' tale natura.

La societa' chiede, pertanto, se puo' procedere alla rivalutazione prevista dai commi 473 e seguenti dell'art. 1 della legge finanziaria per il 2006, anche se il terreno di proprieta' diventera' fabbricabile solo dopo il 20 giugno 2006 (termine per effettuare il versamento della prima rata dell'imposta sostitutiva).

Soluzione prospettata dal contribuente

La societa' ritiene possibile usufruire della disciplina per la rivalutazione delle aree fabbricabili prevista dall'art. 1, comma 473, della legge finanziaria per il 2006, anche se il terreno attualmente non e' qualificato come area fabbricabile sulla base dello strumento urbanistico vigente e cio' in quanto comunque la sua futura utilizzazione edificatoria avverra' nel termine dei cinque anni successivi alla rivalutazione, come richiesto dal successivo comma 474. Una differente soluzione che negasse la rivalutazione del terreno come area fabbricabile darebbe luogo ad una ingiustificata disparita' di trattamento in relazione a due situazioni oggettivamente simili: quella di un terreno gia' fabbricabile la cui utilizzazione edificatoria avverra' entro cinque anni dalla rivalutazione e quella di un terreno agricolo sul quale, previa rimozione del vincolo urbanistico, detta utilizzazione avverra' entro il medesimo termine.

Parere dell'Agenzia delle Entrate

L'art. 1, commi da 473 a 475, della legge finanziaria per il 2006 prevede che le norme sulla rivalutazione dei beni d'impresa di cui agli articoli da 10 a 15 della legge 21 novembre 2000, n. 342, si applicano, in quanto compatibili, alle aree fabbricabili non ancora edificate o risultanti

tali a seguito della demolizione di edifici esistenti, incluse quelle alla cui produzione o al cui scambio e' diretta l'attivita' d'impresa. Condizione per la rivalutazione e' che l'utilizzazione edificatoria dell'area, ancorche' previa demolizione del fabbricato esistente, avvenga entro i cinque anni successivi all'effettuazione della rivalutazione e che i predetti beni risultino dal bilancio relativo all'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2004.

Tali disposizioni normative sono state oggetto di chiarimento con la recente circolare 13 giugno 2006, n. 18/E, (disponibile nella banca dati "documentazione tributaria", consultabile tramite il sito internet dell'Agenzia delle Entrate www.agenziaentrate.it).

Nel paragrafo 2 del documento di prassi citato e' stato espressamente chiarito che una determinata area puo' considerarsi "fabbricabile" quando risulti tale da un piano regolatore generale approvato entro la data di chiusura del bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2004, fermo restando che, comunque, qualora non venga rispettata la condizione della successiva utilizzazione edificatoria di cui al comma 474, vengono meno gli effetti della rivalutazione.

Si fa presente, inoltre, che l'art. 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, in corso di conversione, definisce area fabbricabile quella "utilizzabile a scopo edificatorio sulla base dello strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo."

Anche sulla base di tale definizione normativa, con la quale nella sostanza coincide la definizione di area fabbricabile contenuta nella citata circolare n. 18/E del 2006, deve escludersi nella fattispecie che il terreno posseduto dalla societa' istante possa essere considerato area fabbricabile rivalutabile ai sensi della disciplina in esame, non essendo qualificato come tale dallo strumento urbanistico adottato dal comune alla data di chiusura del bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2004.

Si ritiene, tuttavia, che, trattandosi di area non fabbricabile iscritta tra le immobilizzazioni materiali nel bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2004, la stessa, ricorrendone tutti i presupposti, possa essere oggetto di rivalutazione secondo la disciplina generale della rivalutazione dei beni d'impresa, a norma dei commi 469 e seguenti della medesima legge finanziaria.

Come chiarito nella circolare citata, la rivalutazione va effettuata nel bilancio o rendiconto relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2005, per il quale il termine di approvazione scade successivamente al 1 gennaio 2006.

La relativa imposta sostitutiva deve essere versata entro il termine del versamento del saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta con riferimento al quale la rivalutazione e' effettuata.

Ordinariamente, quindi, - nell'ipotesi di contribuenti con periodo di imposta coincidente con l'anno solare - l'imposta sostitutiva deve essere versata, in unica soluzione, contestualmente ai versamenti a saldo che risultano dalla dichiarazione dei redditi Modello Unico 2006, relativa al periodo di imposta 2005. Si ricorda che detti versamenti, il cui termine e' scaduto il 20 giugno scorso, possono essere effettuati entro il 20 luglio 2006 applicando, sulle somme da versare, la maggiorazione dello 0,40 per cento a titolo d'interesse corrispettivo.

La risposta di cui alla presente risoluzione, sollecitata con istanza presentata alla Direzione regionale, viene resa dalla scrivente, ai sensi dell'art. 4, comma 1, ultimo periodo, del DM 26 aprile 2001, n. 209.