



# LA RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI Anno 2025

Rassegna a cura di Giovanni Rizzi

Con la **legge 30 dicembre 2024, n. 207** (Legge finanziaria per il 2025) (art. 1, comma 30, lett. b) la possibilità di affrancamento delle plusvalenze relative a **terreni edificabili o agricoli** è divenuta disciplina **“a regime”**. Introdotta per la prima volta dalla legge 28 dicembre 2001 n. 448 (a valere con decorrenza dal 1° gennaio 2002) tale possibilità, prevista sempre come misura temporanea (con scadenze differenziate), è stata riproposta sistematicamente, nel corso degli anni, per ben 19 volte (vedi Tabella Appendice A).

Con la le Legge 207/2024 la misura in questione diventa **strutturale**, e pertanto **entro il 30 novembre** di ciascun anno i contribuenti potranno **optare**, ai fini dell'applicazione dell'art. 67, comma 1, lett. a) e b) del D.P.R. 22/12/1986 n. 917 (TUIR), per l'applicazione di **un'imposta sostitutiva** relativamente ai **terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti** alla data del **1° gennaio** dello stesso anno. A seguito dell'opzione nella determinazione delle plusvalenze è assunto in luogo del costo o valore di acquisto, il **valore del terreno al 1° gennaio** dell'anno di esercizio dell'opzione, determinato sulla base di **perizia giurata di stima**. L'imposta sostitutiva può essere **rateizzata fino al massimo di tre rate annuali** di pari importo a partire dalla predetta data del 30 novembre (sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo da versarsi contestualmente a ciascuna rata). La **redazione ed il giuramento della perizia** devono essere effettuati entro il termine del **30 novembre** dell'anno di esercizio dell'opzione.

Il valore determinato in perizia non può essere incrementato degli oneri inerenti ad eccezione della spesa sostenuta per la redazione della perizia (Circ. Agenzia delle Entrate n. 1/E del 22 gennaio 2021).

Possono **beneficiare** della particolare disciplina in tema di rivalutazione del valore di terreni mediante pagamento dell'imposta sostitutiva:

- persone fisiche (che possiedono il terreno non in regime di impresa)
- società semplici (comprese le società ed associazioni ad esse fiscalmente equiparate ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 - T.U.I.R.)
- enti non commerciali (con riferimento ad operazioni effettuate al di fuori delle attività commerciali eventualmente effettuate)



- soggetti non residenti le cui plusvalenze sono imponibili in Italia.

### **La rideterminazione del valore dei terreni per l'anno 2025**

L'imposta sostitutiva da pagare per la rideterminazione del valore dei terreni è stata fissata **per il 2025** nella misura del **18%**. Al riguardo si rammenta che per gli anni di imposta 2023 e 2024 l'aliquota era del 16%, per l'anno di imposta 2022 l'aliquota era pari al 14%, per gli anni di imposta 2021 e 2020 l'aliquota era pari all'11%, per l'anno di imposta 2019 l'aliquota era pari al 10%, per gli anni di imposta 2015, 2016, 2017, 2018 l'aliquota era pari all'8% mentre per gli anni di imposta sino al 2014 l'aliquota era pari al 4% (così come prevista originariamente dall'art. 7, comma 2, della legge 28 dicembre 2001 n. 448)

Pertanto, per **l'anno 2025**, si potranno affrancare, sino al **30 novembre 2025** i terreni posseduti alla data del **1° gennaio 2025** e ciò pagando un'imposta sostitutiva pari al **18%** del valore del terreno stesso alla data del **1° gennaio 2025** risultante da apposita **perizia** da formalizzare entro il **30 novembre 2025**.

**L'imposta sostitutiva** deve essere pagata o in un'unica soluzione entro il suddetto termine del **30 novembre 2025** o può essere **rateizzata in tre rate annuali** di pari importo con scadenza 30 novembre **2025**, 30 novembre **2026** e 30 novembre **2027** (sull'importo delle rate al **30 novembre 2026** e 30 novembre **2027** sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo). La rideterminazione dei valori e la conseguente obbligazione tributaria si considerano perfezionate con il versamento dell'intero importo dell'imposta sostitutiva, ovvero, in caso di pagamento rateale, con il versamento della prima rata (cfr. Circolare Agenzia delle Entrate n. 20/E del 18 maggio 2016, § 11). Pertanto, coloro che abbiano effettuato il versamento dell'imposta dovuta ovvero di una o più rate della stessa, qualora in sede di determinazione delle plusvalenze realizzate per effetto della cessione dei terreni non tengano conto del valore rideterminato, non hanno diritto al rimborso dell'imposta pagata e sono tenuti, nell'ipotesi di pagamento rateale, ad effettuare i versamenti successivi (Circ. Agenzia delle Entrate n. 1/E del 22 gennaio 2021).

Nel caso di versamento dell'intero importo o della prima rata oltre il predetto termine del **30 novembre 2025**, la rivalutazione non può considerarsi perfezionata e il contribuente non può utilizzare il valore rideterminato al fine di determinare l'eventuale plusvalenza, ferma restando la possibilità di poter chiedere a rimborso quanto versato.

Rimane ferma la possibilità (introdotta dall'art. 7, comma 2, lett. ee) e segg. D.L. 13.5.2011 n. 70 convertito con legge 12.7.2011 n. 106), di **compensare** l'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rideterminazione con quanto già nel passato versato a titolo di imposta sostitutiva in occasione di precedente rideterminazione. Si rammenta che la possibilità di **compensazione** è stata disposta dall'articolo 7, comma 2, lett. ee) e segg. D.L. 13.5.2011 n. 70 convertito con legge 12.7.2011 n. 106, articolo che fa espresso riferimento ai soggetti che si sono avvalsi della rideterminazione dei valori di acquisto di cui all'art. 7 legge 28.12.2001 n. 448 norma quest'ultima modificata (e resa "a regime") dal succitato art. 1, comma 30, lett. b), legge 30/12/2024, n. 207

I soggetti che non effettuano la compensazione con l'imposta pagata in precedenza possono sempre chiederne il rimborso, ai sensi dell'articolo 38 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602; il termine di decadenza (48 mesi) per la richiesta di rimborso decorre dalla data in cui si verifica la duplicazione del versamento e cioè dalla data di pagamento



dell'intera imposta sostitutiva dovuta per effetto dell'ultima rideterminazione effettuata ovvero dalla data di versamento della prima rata; l'importo del rimborso non può, comunque, essere superiore all'importo dovuto in base all'ultima rideterminazione del valore effettuata (in questo senso anche la suddetta Circolare Agenzia delle Entrate n. 1/E del 22 gennaio 2021).

La nuova rideterminazione (per l'anno **2025**) potrà essere pertanto utilizzata:

- da chi non aveva mai utilizzato prima d'ora questa possibilità (pagando l'intera imposta sostitutiva del **18%** sul valore determinato con la perizia)
- da chi deve vendere a prezzo superiore a quello che risulta da una precedente rideterminazione (pagherà la differenza tra l'importo pari al **18%** del nuovo valore rideterminato e l'imposta pagata in precedenza; esempio: rivalutazione al 1° gennaio 2010 su valore di €. 500.000,00; imposta pagata al 4%: €. 20.000,00 – rivalutazione al 1° gennaio 2025 su valore di €. 800.000,00 – imposta al 18%: €. 144.000,00; imposta dovuta €. 144.000,00 - €. 20.000,00 = €. 124.000,00); in questi casi (soprattutto quando la precedente rideterminazione è stata effettuata con l'aliquota al 4%) andrà attentamente valutata la convenienza di procedere ad una nuova rideterminazione (oggi al **18%**) potendo essere meno onerosa la tassazione "ordinaria" sulla plusvalenza realizzata (tra il prezzo di vendita e il valore in precedenza rideterminato).

### **Le istruzioni dell'Agenzia delle Entrate**

**(i)** con la **Circolare Agenzia delle Entrate n. 1/E del 15 febbraio 2013 (Telefisco 2013)** si è precisato:

- che la procedura di rideterminazione del valore si applica anche ai **diritti edificatori** di cui all'art. 5 del D.L. 70/2011, ossia ai diritti i cui atti costitutivi, modificativi e traslativi possono essere trascritti nei RR.II. ai sensi dell'art. 2643, c. 1, n. 2bis, c.c.; peraltro tale interpretazione sembra superata alla luce della sentenza 16080/2021 delle Sezioni Unite della Cassazione, che ha escluso la natura di diritto reale del diritto edificatorio, tant'è che dapprima la stessa Agenzia delle Entrate, in tema di imposte indirette, con la risposta ad interpello n. 69 del 18 gennaio 2023 e poi lo stesso legislatore con gli artt. 2 e 3 del D.lgs 18/09/2024 n. 139 si sono allineati al nuovo orientamento delle SS.UU. della Cassazione (in tema di imposte indirette, infatti, si è ora stabilito che i contratti che trasferiscono diritti edificatori comunque denominati sono soggetti all'imposta di registro del 3% prevista dall'art. 9, T.U.R. - DPR. 131/1986 ed alle imposte di trascrizione e catastale in misura fissa)
- che l'omessa indicazione nel modello Unico (quadri RM o RT) dei dati relativi alla rivalutazione non pregiudica gli effetti della rivalutazione stessa

**(ii)** con la **Circolare Agenzia delle Entrate n. 81/E del 6 novembre 2002** si è precisato:

- che è possibile per i **comproprietari** rivalutare il valore delle rispettive quote di comproprietà
- che per i **nudi proprietari e gli usufruttuari** è possibile rivalutare il valore dei rispettivi diritti
- che è possibile anche la rivalutazione solo **di una porzione** della medesima particella catastale (ad esempio nel caso in cui solo parte di una particella sia stata dichiarata edificabile).

**(iii)** con la **Circolare Agenzia delle Entrate n. 27/E del 9 maggio 2003** si è precisato che in caso di consolidazione dell'usufrutto alla nuda proprietà nel corso del 2003 il valore affrancabile è quello della **nuda proprietà** al 1° gennaio 2003 (parimenti deve ritenersi che in caso di



consolidazione dell'usufrutto alla nuda proprietà dopo il **1° gennaio** di ogni anno, il valore affrancabile sia quello della nuda proprietà al **1° gennaio** del medesimo anno).

In questa Circolare si è ribadito che nel caso di terreni oggetto **di successione o donazione** il loro valore iniziale è quello indicato negli atti di successione e donazione (con la conseguenza che la eventuale rivalutazione effettuata dal **defunto rimane priva di qualsiasi effetto** e non potrà essere sfruttata dai successori in caso di vendita dei terreni caduti in successione. Inoltre, i successori, pur non potendosi avvalere della rivalutazione del loro avente causa, non possono neppure richiedere il rimborso di quanto dallo stesso pagato o interrompere i versamenti in caso pagamento rateizzato; in questo senso Cass. 30 giugno 2016 n. 13406 per la quale gli eredi non hanno diritto al rimborso dell'imposta sostitutiva pagata dal *de cuius* poiché l'inutilità di tale versamento è stata causata solo da un evento successivo e imprevedibile e non da un errore e omissione del contribuente; nello stesso senso Cass. ordinanza 12 aprile 2020, n. 10298).

### **La perizia di stima**

La perizia di stima, dalla quale deve risultare il valore rideterminato alla data del **1 gennaio di ogni anno**, deve essere redatta da soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili (così dispone l'art. 7 legge 28 dicembre 2001 n. 448); si rammenta inoltre che l'art. 1, comma 428, della legge 30 dicembre 2004 n. 311 ha ampliato la platea dei soggetti abilitati alla redazione della perizia giurata di stima del valore dei terreni ai fini dell'affrancamento delle plusvalenze, ricomprendendovi anche i periti regolarmente iscritti alle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, ai sensi del testo unico di cui al regio decreto 20 settembre 1934, n. 2011. Ai fini dell'asseverazione della perizia sono competenti, oltre alle cancellerie dei tribunali, anche gli uffici dei giudici ed i notai (Circ. Agenzia delle Entrate n. 1/E del 22 gennaio 2021).

Si sottolinea anche la rilevanza, in caso di trasferimento di un terreno, che presenta, ai fini delle imposte indirette, il valore "periziato": infatti, giusta il disposto dell'art. 7, sesto comma, legge 448/2001 *"la rideterminazione del valore di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola di cui ai commi da 1 a 5 costituisce **valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale**"*. In pratica il valore dei terreni, ai fini dell'applicazione delle imposte di registro, di trascrizione e catastale, non può essere inferiore al valore risultante dalla perizia di "rivalutazione". Nel caso in cui venisse dichiarato un corrispettivo inferiore al valore periziato l'Agenzia delle Entrate ben potrebbe procedere alla rettifica del valore, ai sensi dell'art. 52 D.P.R. 131/1986 (Testo Unico in materia di imposta di registro), ed alla liquidazione della maggiore imposta.

Si evidenzia che con la **Risoluzione n. 53/E del 27 maggio 2015** l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che al fine di avvalersi del valore rivalutato NON è necessario che la perizia di stima debba essere asseverata prima della stipula dell'atto di compravendita con ciò adeguandosi all'orientamento fatto proprio dalla Cassazione, che in più pronunce ha avuto modo di affermare che può essere assunto come valore iniziale, in luogo del costo o del valore di acquisto, quello determinato *"sulla base di una perizia giurata anche se asseverata in data successiva alla stipulazione, attesa l'assenza di limitazioni poste dalla legge a tal proposito..."* (ordinanza 28 novembre 2013, n. 26714; negli stessi termini, ordinanze Sezione VI 14 maggio 2014, n. 10561; 17 ottobre 2013, n. 23660; 9 maggio 2013, n. 11062; 13 dicembre 2012, n. 22990; sentenza 30



dicembre 2011, n. 30729). Con tale Risoluzione, l'Agenzia ha così abbandonato la sua precedente posizione restrittiva, in base alla quale aveva disconosciuto l'efficacia della rivalutazione nei casi di trasferimenti di terreni posti in essere prima della asseverazione della perizia (in questo senso la Circolare n. 15/E del 1° febbraio 2002, la Circolare n. 16 del 22 aprile 2005, la Circolare n. 47/E del 24 ottobre 2011).

I dati relativi alla rideterminazione del valore dei terreni devono essere indicati nel modello di dichiarazione UNICO. In particolare, in caso di rideterminazione del valore dei terreni si deve compilare l'apposita sezione del quadro RM. Anche i contribuenti che utilizzano il modello 730 devono presentare i suddetti quadri di UNICO ed il relativo frontespizio entro i termini di presentazione di quest'ultimo modello. L'omessa indicazione nel modello Unico dei dati relativi costituisce una violazione formale, alla quale si rendono applicabili le sanzioni previste dal comma 1, dell'articolo 8 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471 (con un minimo di euro 258 fino ad un massimo di euro 2.065,00). In ogni caso restano impregiudicati gli effetti della rideterminazione (in questo senso la Circolare Agenzia delle Entrate n. 20/E del 18 maggio 2016, § 11 e Circolare Agenzia delle Entrate n. 1/E del 22 gennaio 2021).

### **La rinuncia alla procedura di rivalutazione**

Cosa succede se il contribuente dopo aver avviato il procedimento di rivalutazione con la predisposizione della perizia ed il pagamento della prima rata, decida poi di rinunciarvi non pagando, conseguentemente, le successive due rate? Ha diritto al rimborso della prima rata pagata? L'Amministrazione finanziaria nega la possibilità per il contribuente di ottenere il rimborso della rata pagata, ritenendo irrevocabile la procedura di rideterminazione dei valori una volta avviata. Anche nella Circolare n. 20/E del 18 maggio 2016, § 11 e nella Circolare n. 1/e del 22 gennaio 2021 l'Agenzia delle Entrate ribadisce che qualora il contribuente, in sede di determinazione delle plusvalenze realizzate per effetto della cessione dei terreni, non tenga conto del valore rideterminato, non ha diritto al rimborso dell'imposta sostitutiva pagata ed è tenuto, nell'ipotesi di pagamento rateale, ad effettuare, comunque, i versamenti successivi (in conformità anche alla Circolare n. 35/E del 4 agosto 2004).

Sul punto la giurisprudenza tributaria ha manifestato opinioni contrastanti; a chi ha negato il diritto di rimborso uniformandosi alla posizione dell'Amministrazione Finanziaria (in questo senso Cass. 20 febbraio 2015 n. 3410, C.T.R. Lombardia 4464/1 del 7 novembre 2017) si contrappone chi, invece, ha riconosciuto il diritto del contribuente al rimborso, osservando che una volta venuta meno la possibilità di avvalersi del valore rivalutato causa il mancato pagamento dell'intera imposta sostitutiva, il pagamento della prima rata risulta essere privo di causa così da rappresentare per l'Erario un indebito arricchimento (in questo senso C.T.R. Lombardia 168/2013 e Cass. 24 aprile 2015 n. 8350). Di recente la Cassazione ha stabilito che l'opzione per l'imposta sostitutiva è una scelta volontaria che non può essere revocata dal contribuente, con la conseguenza che, ove quest'ultimo non tenga conto del valore rideterminato, non ha diritto al rimborso dell'imposta versata ed è tenuto, nell'ipotesi di pagamento rateale, ad effettuare i versamenti delle rate successive (Cass., Sez. V, 18 gennaio 2019 n. 1323; Cass. 1 dicembre 2020, n. 27387)

### **La cessione di fabbricato da demolire**

L'Agenzia delle Entrate aveva ritenuto che la cessione di un fabbricato da demolire non dovesse essere assoggettata, ai fini delle imposte dirette, alla disciplina propria delle cessioni dei fabbricati (per i quali è esclusa la realizzazione di plusvalenze tassabili in caso di cessione dopo cinque anni dall'acquisto o in caso di provenienza successiva) bensì alla disciplina propria dei terreni edificabili (sempre plusvalenti, a prescindere dalla durata del possesso e dal titolo di acquisto). A tali conclusioni l'Amministrazione Finanziaria è giunta con la **Risoluzione n. 395/E del 22 ottobre 2008**. In detta risoluzione l'Agenzia delle Entrate ha affermato che nel caso di cessione di un fabbricato destinato alla demolizione, non può essere considerato oggetto di compravendita il fabbricato in questione, oramai privo di effettivo valore economico, ma diversamente l'area su cui lo stesso insiste, riqualificata in relazione alla potenzialità edificatoria alla stessa riconosciuta. Di conseguenza se veniva ceduto un fabbricato (da demolire), anche se posseduto da più di cinque anni o anche se acquisito a seguito di successione, comunque la sua vendita, per effetto della posizione assunta dalla Agenzia con questa Risoluzione, avrebbe generato plusvalenza tassabile (se ed in quanto il prezzo di vendita fosse stato superiore al valore di "carico"). Con la stessa Risoluzione, peraltro, l'Agenzia delle Entrate aveva pure riconosciuto (per "coerenza") che, nel caso di specie, doveva ritenersi applicabile la disciplina in tema di rivalutazione dei terreni tramite l'applicazione dell'imposta sostitutiva.

L'interpretazione seguita dall'Amministrazione finanziaria non ha tuttavia trovato conferma nella giurisprudenza di legittimità, secondo cui, ai fini dell'imponibilità della plusvalenza ex articolo 67, comma 1, lettera b) del TUIR, se oggetto del trasferimento a titolo oneroso è un edificio, detto trasferimento non può mai essere riqualificato come cessione di area edificabile, nemmeno quando l'edificio è destinato alla successiva demolizione e ricostruzione ovvero quando l'edificio non assorbe la capacità edificatoria del lotto su cui insiste. Si evidenziano, in particolare, i seguenti pronunciamenti della Cassazione:

**Cassazione, ordinanza 24 maggio 2018, n. 12897:** *"In materia di imposta sui redditi, come risulta dal tenore del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, art. 81, comma 1, lett. b) (ora 67) e art. 16 (ora 17), comma 1, lett. g) bis, sono soggette a tassazione separata, quali "redditi diversi", le "plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione", e non anche quelle di terreni già edificati. Pertanto, l'intenzione delle parti di cedere un edificio espressa nel contratto non può essere interpretata in modo da desumerne la cessione dell'area edificabile in vista della successiva demolizione".*

**Cassazione, sentenza 21 febbraio 2019, n. 5088:** *"Relativamente al D.P.R. n. 917 del 1986, art. 67, comma 1, lett. b), possono enunciarsi i seguenti principi di diritto: a) la distinzione fra edificato e non ancora edificato si pone in termini di alternativa esclusiva che in via logica non ammette un tertium genus; b) la cessione di un edificio non può essere riqualificata come cessione del terreno edificabile sottostante, neppure se l'edificio non assorbe integralmente la capacità edificatoria del lotto su cui insiste; c) nella cessione di edificio, la pattuizione delle parti di demolire e ricostruire, anche con ampliamento di volumetria, non può essere riqualificata come cessione di terreno edificabile; d) il potere generale dell'Amministrazione finanziaria di riqualificare un negozio giuridico in ragione dell'operazione economica sottesa trova un limite nell'indicazione precisa di carattere tassativo del legislatore, ove - nell'esercizio di discrezionalità politica che non trascende i limiti costituzionali di cui*



*agli artt. 3 e 53 Cost. - ha previsto per la cessione di edifici un regime fiscale/temporale e per la cessione di terreni edificabili un diverso regime fiscale”.*

**Cassazione, ordinanza 22 luglio 2019, n. 19642:** *“In tema di IRPEF, ai fini della tassazione separata, quali “redditi diversi”, delle plusvalenze realizzate a seguito di cessioni, a titolo oneroso, di terreni dichiarati edificabili in sede di pianificazione urbanistica, l’alternativa fra “edificato” e “non edificato” non ammette un “tertium genus”, con la conseguenza che la cessione di un edificio, anche ove le parti abbiano pattuito la demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria, non può essere riqualificata dall’Amministrazione finanziaria come cessione del terreno edificabile sottostante, neppure se l’edificio non assorbe integralmente la capacità edificatoria residua del lotto su cui insiste, essendo inibito all’Ufficio, in sede di riqualificazione, superare il diverso regime fiscale previsto tassativamente dal legislatore per la cessione di edifici e per quella dei terreni”.*

Preso, pertanto, atto della posizione assunta dalla giurisprudenza la Agenzia delle Entrate con la **Circolare n. 23/E del 29 luglio 2020** ha mutato la propria posizione sull’argomento, escludendo che la cessione di un fabbricato da demolire possa essere equiparata, ai fini della determinazione della plusvalenza tassabile, alla cessione di un’area edificabile. Nella Circolare suddetta l’Agenzia conclude affermando che *“in considerazione dell’indirizzo assunto dalla giurisprudenza di legittimità, da ritenersi consolidato, e tenuto conto dei pareri con cui l’Avvocatura generale dello Stato ha ritenuto non opportuna la prosecuzione in Cassazione dei giudizi in materia, devono considerarsi superate le indicazioni contenute nella Risoluzione n. 395/E del 2008 e, più in generale, non ulteriormente sostenibili le pretese dell’Amministrazione in contrasto con i principi espressi dalla giurisprudenza richiamata”.* Stessa soluzione è stata confermata dall’Agenzia delle Entrate nella successiva risposta ad interpello n. 312/2020 del 4 settembre 2020.

### **Vendita a prezzo inferiore a quello risultante dalla perizia**

E’ possibile procedere alla vendita di un terreno ad un prezzo inferiore a quello risultante dalla perizia di rideterminazione?

Con la Circolare n. 1/E del 22 gennaio 2021 l’Agenzia delle Entrate **ha ammesso tale possibilità**, senza che ciò comporti la perdita della possibilità di avvalersi del valore precedentemente rivalutato, con ciò modificando integralmente la posizione precedentemente assunta.

Infatti l’Agenzia delle Entrate, in passato (Circolare 15/E del 1° febbraio 2002) aveva assunto, al riguardo, una posizione di “chiusura”, affermando che, in questo caso, si sarebbero persi i benefici della rivalutazione: in poche parole, in caso di vendita del terreno a prezzo inferiore rispetto a quello di perizia, l’Amministrazione finanziaria, nel calcolare la plusvalenza tassabile, non avrebbe tenuto conto della procedura di rideterminazione. Con la Circolare n. 1/E del 15 febbraio 2013 (Telefisco 2013) l’Agenzia, pur confermando nella sostanza questa posizione, aveva anche indicato due possibili soluzioni, più favorevoli per il contribuente:

- la prima soluzione (a regime) consisteva nel dichiarare comunque in atto il valore di perizia (e ciò al fine della liquidazione delle imposte di registro, di trascrizione e catastale, visto che il valore di perizia costituisce, comunque, il valore minimo di riferimento al fine del pagamento di dette imposte) precisando che detto valore è superiore al prezzo pattuito e riportato in atto; il venditore, in questo caso, ai fini del calcolo della plusvalenza potrà sempre avvalersi della



rivalutazione, mentre l'acquirente dovrà pagare le imposte indirette calcolate sul maggior valore di perizia (e non sul prezzo pattuito)

- la seconda soluzione consisteva nel presentare una ulteriore perizia per una nuova determinazione del valore (più basso rispetto al precedente), ferma restando la possibilità di compensare l'imposta dovuta per la nuova determinazione con quella pagata in precedenza (possibilità questa confermata anche nella Circolare Agenzia delle Entrate n. 20/E del 18 maggio 2016, § 11).

Con la Risoluzione A.E. n. 53/E del 27 maggio 2015, è stato aggiunto che, ai fini del calcolo delle plusvalenze, si poteva comunque fare riferimento al valore rivalutato qualora, pur essendo stato indicato nell'atto di cessione un valore inferiore, lo scostamento fosse poco significativo e tale da doversi imputare ad un mero errore oppure quando, anche in presenza di un corrispettivo dichiarato sensibilmente inferiore a quello periziato, fosse stata fatta comunque menzione in atto della intervenuta rideterminazione del valore del terreno (ai fini dell'applicazione delle imposte indirette).

La posizione dell'Amministrazione finanziaria sul punto era apparsa alquanto discutibile ed aveva dato luogo ad un corposo contenzioso, che ha visto il suo epilogo nel pronunciamento delle Sezioni Unite della Cassazione (**Cassazione, Sezione Unite, 31 gennaio 2020, n. 2321**) favorevole al contribuente: *"In tema di plusvalenze di cui al D.P.R. n. 917 del 1986, art. 67, comma 1, lett. a) e b), per i terreni edificabili e con destinazione agricola l'indicazione nell'atto di vendita dell'immobile di un corrispettivo inferiore rispetto al valore del cespite in precedenza rideterminato dal contribuente sulla base di perizia giurata a norma della L. n. 448 del 2001, art. 7, non determina la decadenza del contribuente dal beneficio correlato al pregresso versamento dell'imposta sostitutiva, né la possibilità per l'Amministrazione finanziaria di accertare la plusvalenza secondo il valore storico del bene".* Secondo Le SS.UU. della Cassazione, la possibilità di avvalersi del meccanismo agevolativo di cui al citato articolo 7, comma 1, della legge n. 448 del 2001 va intesa nel senso che, una volta verificatisi i presupposti di legge per fruire dell'imposta sostitutiva, tale meccanismo impedisce di recuperare, ai fini del computo della plusvalenza, il valore storico del bene anteriore a quello di perizia, ancorché detto valore non sia indicato nell'atto o sia indicato un valore commerciale inferiore a quello periziato, come tale inidoneo a determinare l'insorgenza di un reddito tassabile rispetto al valore periziato maggiore. A fondamento della decisione, le Sezioni Unite pongono la circostanza che non è ravvisabile alcun aggancio normativo da cui poter desumere l'esistenza di un obbligo del contribuente di allegazione del valore normale minimo di riferimento periziato e/o di fissazione del corrispettivo nel medesimo valore. Inoltre, i giudici rilevano come l'interpretazione sia pienamente coerente con la posizione che la stessa Cassazione ha assunto - sul presupposto dell'assenza di limitazioni poste dalla legge - in merito al riconoscimento del beneficio di cui all'articolo 7 della legge n. 448 del 2001 nei casi in cui la perizia sia stata asseverata successivamente alla stipula dell'atto di vendita (quest'ultima posizione già recepita dall'Amministrazione con la risoluzione n. 53/E del 2015).

Alla luce dell'indirizzo assunto dalle Sezioni Unite della Cassazione, l'Agenzia delle Entrate con la succitata Circolare n. 1/E del 22 gennaio 2021 ha dichiarato superate le indicazioni in passato fornite sul punto e quindi ammessa la possibilità di avvalersi della rideterminazione del valore ex



art. 7 legge 448/2001 anche in caso di vendita a prezzo inferiore a quello risultante dalla perizia di rideterminazione.

#### APPENDICE A

Si riportano qui di seguito le date di riferimento (data di possesso dei terreni) ai fini dell'affrancamento, così come si sono succedute nel tempo, i corrispondenti termini per la formalizzazione della perizia e per il pagamento dell'imposta (eventualmente in forma rateizzata) e le aliquote dell'imposta sostitutiva:

- **1° gennaio 2002** (legge 448/2001): perizia da formalizzare e imposta da pagare (almeno la prima rata) entro il 30 settembre 2002 termine poi prorogato al 16 dicembre 2002 (legge 265/2002); termini per le eventuali due rate successive: 16 dicembre 2003 e 16 dicembre 2004; imposta sostitutiva del **4%**;
- **1° gennaio 2003** (D.L. 282/2002): perizia da formalizzare e imposta da pagare (almeno la prima rata) entro il 16 maggio 2003 termine poi prorogato al 16 marzo 2004 (D.L. 269/2003 entrato in vigore il 2 ottobre 2003); termini per le eventuali due rate successive: 16 marzo 2005 e 16 marzo 2006; imposta sostitutiva del **4%**;
- **1° luglio 2003** (D.L. 355/2003): perizia da formalizzare e imposta da pagare (almeno la prima rata) entro il 30 settembre 2004 termine poi prorogato al 30 giugno 2005 (legge 311/2004); termini per le eventuali due rate successive: 30 giugno 2006 e 30 giugno 2007; imposta sostitutiva del **4%**;
- **1° gennaio 2005** (D.L. 203/2005 conv. legge 248/2005): perizia da formalizzare e imposta da pagare (almeno la prima rata) entro il 30 giugno 2006; termini per le eventuali due rate successive: 30 giugno 2007 e 30 giugno 2008; imposta sostitutiva del **4%**;
- **1° gennaio 2008** (Legge 244/2007): perizia da formalizzare e imposta da pagare (almeno la prima rata) entro il 30 giugno 2008 successivamente prorogato al 31 ottobre 2008; termini per le eventuali due rate successive: 30 giugno 2009 e 30 giugno 2010 successivamente prorogati al 31 ottobre 2009 e 31 ottobre 2010 (proroga disposta dall'art. 4 c. 9ter D.L. 97/2008 convertito con legge 129/2008); imposta sostitutiva del **4%**;
- **1° gennaio 2010** (legge 191/2009): perizia da formalizzare e imposta da pagare (almeno la prima rata) entro il 31 ottobre 2010; termini per le eventuali due rate successive: 31 ottobre 2011 e 31 ottobre 2012; imposta sostitutiva del **4%**;
- **1° luglio 2011** (D.L. 70/2011): perizia da formalizzare e imposta da pagare (almeno la prima rata) entro il 30 giugno 2012; termini per le eventuali due rate successive: 30 giugno 2013 e 30 giugno 2014; imposta sostitutiva del **4%**;
- **1° gennaio 2013** (legge 228/2012): perizia da formalizzare e imposta da pagare (almeno la prima rata) entro il 30 giugno 2013; termini per le eventuali due rate successive: 30 giugno 2014 e 30 giugno 2015; imposta sostitutiva del **4%**;
- **1° gennaio 2014** (legge 147/2013): perizia da formalizzare e imposta da pagare (almeno la prima rata) entro il 30 giugno 2014; termini per le eventuali due rate successive: 30 giugno 2015 e 30 giugno 2016; imposta sostitutiva del **4%**;
- **1° gennaio 2015** (legge 190/2014): perizia da formalizzare e imposta da pagare (almeno la prima rata) entro il 30 giugno 2015; termini per le eventuali due rate successive: 30 giugno 2016 e 30 giugno 2017; imposta sostitutiva dell'**8%**;



- **1° gennaio 2016** (legge 208/2015): perizia da formalizzare e imposta da pagare (almeno la prima rata) entro il 30 giugno 2016; termini per le eventuali due rate successive: 30 giugno 2017 e 30 giugno 2018; imposta sostitutiva dell'**8%**;
- **1° gennaio 2017** (legge 232/2016): perizia da formalizzare e imposta da pagare (almeno la prima rata) entro il 30 giugno 2017; termini per le eventuali due rate successive: 30 giugno 2018 e 30 giugno 2019; imposta sostitutiva dell'**8%**;
- **1° gennaio 2018** (legge 205/2017): perizia da formalizzare e imposta da pagare (almeno la prima rata) entro il 30 giugno 2018; termini per le eventuali due rate successive: 30 giugno 2019 e 30 giugno 2020; imposta sostitutiva dell'**8%**;
- **1° gennaio 2019** (legge 145/2018): perizia da formalizzare e imposta da pagare (almeno la prima rata) entro il 30 giugno 2019; termini per le eventuali due rate successive: 30 giugno 2020 e 30 giugno 2021; imposta sostitutiva del **10%**.
- **1° gennaio 2020** (legge 160/2019): perizia da formalizzare e imposta da pagare (almeno la prima rata) entro il 30 giugno 2020; termini per le eventuali due rate successive: 30 giugno 2021 e 30 giugno 2022; imposta sostitutiva dell'**11%**.
- **1° luglio 2020** (D.L. 34/2020 conv. legge 77/2020): perizia da formalizzare e imposta da pagare (almeno la prima rata) entro il 15 novembre 2020; termini per le eventuali due rate successive: 15 novembre 2021 e 15 novembre 2022; imposta sostitutiva dell'**11%**.
- **1° gennaio 2021** (legge 178/2020 e successiva proroga di cui al D.L. 73/2021 convertito con legge 106/2021): perizia da formalizzare e imposta da pagare (almeno la prima rata) entro il 15 novembre 2021; termini per le eventuali due rate successive: 15 novembre 2022 ed il 15 novembre 2023; imposta sostitutiva dell'**11%**.
- **1° gennaio 2022** (D.L. 17/2022 conv. legge 34/2022): perizia da formalizzare e imposta da pagare (almeno la prima rata) entro il 15 novembre 2022; termini per le eventuali due rate successive: 15 novembre 2023 e 15 novembre 2024; imposta sostitutiva dell'**14%**.
- **1° gennaio 2023** (legge 197/2022): perizia da formalizzare e imposta da pagare (almeno la prima rata) entro il 15 novembre 2023; termini per le eventuali due rate successive: 15 novembre 2024 ed il 15 novembre 2025; imposta sostitutiva dell'**16%**.
- **1° gennaio 2024** (legge 213/2023): perizia da formalizzare e imposta da pagare (almeno la prima rata) entro il 30 giugno 2024; termini per le eventuali due rate successive: 30 giugno 2025 ed il 30 giugno 2026; imposta sostitutiva dell'**16%**.

## APPENDICE B

### Le norme di riferimento

**ART. 7 legge 28/12/2001 n. 448 e s.m.i. (nel testo modificato dall'art. 1, comma 30, lett. b) Legge 30/12/2024, n. 207)**

*Rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola*

**1. Entro il 30 novembre di ciascun anno i contribuenti possono optare, ai fini dell'applicazione dell'articolo 67, comma 1, lettere a) e b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, per l'applicazione dell'imposta sostitutiva**

**di cui al presente articolo relativamente ai terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del 1 gennaio dello stesso anno. A seguito dell'opzione, nella determinazione delle relative plusvalenze, è assunto, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore del terreno al 1 gennaio dell'anno di esercizio dell'opzione, determinato sulla base di una perizia giurata di stima, cui si applica l'articolo 64 del codice di procedura civile, redatta da soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili.**

2. L'imposta sostitutiva di cui al comma 1 è pari al **18 per cento** del valore determinato a norma del comma 1 ed è versata, con le modalità previste dal capo III del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, entro il **30 novembre dell'anno di esercizio dell'opzione.**

3. L'imposta sostitutiva può essere rateizzata fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, a partire **dalla predetta data del 30 novembre.** Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3 per cento annuo, da versarsi contestualmente a ciascuna rata.

4. La perizia, unitamente ai dati identificativi dell'estensore della perizia e al codice fiscale del titolare del bene periziato, nonché alle ricevute di versamento dell'imposta sostitutiva, è conservata dal contribuente ed esibita o trasmessa a richiesta dell'Amministrazione finanziaria. In ogni caso la redazione ed il giuramento della perizia devono essere effettuati entro il termine **del 30 novembre di cui al comma 2.**

5. Il costo per la relazione giurata di stima è portato in aumento del valore di acquisto del terreno edificabile e con destinazione agricola nella misura in cui è stato effettivamente sostenuto ed è rimasto a carico **del contribuente.**

6. La rideterminazione del valore di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola di cui ai commi da 1 a 5 costituisce valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale.

**ART. 7, comma 2, lett. dd) e segg. D.L. 13.5.2011 n. 70 convertito con legge 12.7.2011 n. 106**

ee) i soggetti che si avvalgono della rideterminazione dei valori di acquisto di partecipazione non negoziate nei mercati regolamentati, ovvero, dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola, di cui agli articoli 5 e 7 della legge 28 dicembre 2001, n. 448, qualora abbiano già effettuato una precedente rideterminazione del valore dei medesimi beni, possono detrarre dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione l'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata. Al fine del controllo della legittimità della detrazione, con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate di approvazione del modello di dichiarazione dei redditi, sono individuati i dati da indicare nella dichiarazione stessa.

ff) i soggetti che non effettuano la detrazione di cui alla lettera ee) possono chiedere il rimborso della imposta sostitutiva già pagata, ai sensi dell'articolo 38 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, e il termine di decadenza per la richiesta di rimborso decorre dalla data del versamento dell'intera imposta o della prima rata relativa all'ultima rideterminazione effettuata. L'importo del rimborso non può essere comunque superiore all'importo dovuto in base all'ultima rideterminazione del valore effettuata;

gg) le disposizioni di cui alla lettera ff) si applicano anche ai versamenti effettuati entro la data di entrata in vigore del presente decreto; nei casi in cui a tale data il termine di decadenza per la richiesta di rimborso



risulta essere scaduto, la stessa può essere effettuata entro il termine di dodici mesi a decorre dalla medesima data.