

PERIZIA PER LA RIDETERMINAZIONE DEI VALORI DI ACQUISTO DEI TERRENI

L'art. 1, comma 91, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007) ha prorogato le disposizioni in tema di rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola, contenute nell'art. 2, comma 2, del d.l. 24 dicembre 2002 n. 282, convertito in legge 21 febbraio 2003 n. 27.

In particolare, agli effetti della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze di cui all'articolo 67, comma 1, lettere *a*) e *b*), del T.U.I.R., per i terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del 1° gennaio 2008, può essere assunto, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore a tale data determinato sulla base di una perizia giurata di stima, 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, a condizione che il predetto valore sia assoggettato ad una imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, con l'aliquota del 4% sul valore di perizia. 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. Il valore di acquisto dei terreni in oggetto, come sopra rideterminato, maggiorato delle spese di perizia, costituisce valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale.

Le imposte sostitutive possono essere rateizzate fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, a decorrere dalla data del 30 giugno 2008.

La redazione e l'asseverazione della perizia, relativamente ai terreni, devono essere effettuati prima della stipula dell'atto, ed entro la predetta data del 30 giugno 2008.

Come precisato nella circ. Agenzia Entrate 4 agosto 2004 n. 35/E, il contribuente che abbia già proceduto a rideterminare il valore dei terreni alle date del 1° gennaio 2005, del 1° luglio 2003, del 1° gennaio 2003 ovvero del 1° gennaio 2002 (redigendo una perizia riferita ad una di tali date), ove lo ritenga opportuno, potrà usufruire della nuova norma agevolativa, ma dovrà in tal caso determinare mediante una nuova perizia giurata di stima il valore delle partecipazioni e/o dei terreni al 1° gennaio 2005, nonché procedere al versamento dell'imposta sostitutiva su questi valori, richiedendo il rimborso dell'importo precedentemente versato.