

Enti e tributi

Un'iniziativa dell'Arcidiocesi di Trento

22.05.2015

Titolo: *la rivalutazione dei terreni.*

Sintesi: *la cessione di terreni da parte di parrocchie va spesso a determinare materia imponibile a carico delle parrocchie stesse. Al 30.6.2015 scade il termine per la rivalutazione dei terreni utile ad annullare o ridurre la tassazione nel caso il terreno venga in futuro ceduto.*

L'Agenzia delle entrate ha recentemente emesso avvisi di accertamento a carico di parrocchie che avevano ceduto terreni edificabili e, inconsapevolmente, non avevano dichiarato e sottoposto a Ires la relativa plusvalenza.

E' bene ricordare che sono imponibili le plusvalenze derivanti dalla cessione di:

- terreni oggetto di lottizzazione;
- terreni sui quali sono state eseguite opere intese a renderli edificabili;
- aree edificabili sulla base dello strumento urbanistico generale adottato dal Comune (indipendentemente dalla approvazione dell'ente sovraordinato o dall'adozione di strumenti attuativi;
- di terreni agricoli acquisiti da meno di cinque anni.

1

La plusvalenza è determinata dalla differenza tra il corrispettivo di vendita e il costo fiscalmente riconosciuto vale a dire, in prima approssimazione, il costo di acquisto.

La legge finanziaria 2015 ha riaperto (per l'undicesima volta) la possibilità di rivalutare tale costo fiscalmente riconosciuto per portarlo al valore alla data dell'1.1.2015 in modo da ridurre o annullare la futura plusvalenza.

Per poter accedere a tale possibilità è necessario, entro il **30.6.2015** , effettuare:

- la **redazione e l'asseverazione della perizia** di stima del terreno. La perizia può essere redatta da ingegnere, architetto, geometra, dottore agronomo, agrotecnico, perito agrario e perito industriale edile.
- il **versamento dell'imposta sostitutiva** calcolata applicando al valore periziato del terreno l'imposta sostitutiva dell'8%.

Attenzione che l'ires (13,75%) si paga sulla plusvalenza mentre l'imposta sostitutiva per la rivalutazione (8%) si paga sul valore di perizia per cui può accadere che la rivalutazione non sia conveniente laddove la parrocchia abbia un valore di carico di una certa consistenza.

Non è possibile rivalutare terreni già ceduti al momento della perizia (ad esempio ceduti nei primi mesi del 2015).

Il valore periziato è considerato valore minimo ai fini dell'eventuale applicazione dell'imposta di registro e ipocatastale.