



Roma, 01 agosto 2008

Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

OGGETTO: Istanza di interpello – Rideterminazione del valore dei terreni edificabili e con destinazione agricola – articolo 7 della legge 28 dicembre 2001, n. 448

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'articolo 7 della legge 28 dicembre 2001, n. 448

Quesito

Il contribuente ha acquistato un terreno agricolo costituito da più lotti, con due atti di compravendita stipulati rispettivamente nel 1993 e nel 1997. L'acquisto è stato effettuato dal contribuente congiuntamente al fratello per quota indivisa del 50 per cento.

Nell'anno 2000, il piano regolatore del Comune in cui è sito il terreno ha inserito una parte dei predetti lotti all'interno della zona territoriale omogenea D1.b/2 industriale ed artigianale di espansione.

Nella prospettiva di alienare il terreno, ora divenuto edificabile, l'istante, congiuntamente al fratello, ha rideterminato il valore dello stesso avvalendosi della disciplina contenuta nell'articolo 7 della legge 28 dicembre 2001, n. 448 e successive modificazioni, predisponendo l'apposita perizia giurata di stima ed effettuando il pagamento della relativa imposta sostitutiva.

Tuttavia, contrariamente alla prima intenzione di cedere il terreno, il contribuente, previa divisione dei lotti con il fratello, intende eseguire le opere di

urbanizzazione per poi vendere in tutto o in parte i lotti urbanizzati o procedere su alcuni alla costruzione diretta di fabbricati.

Ciò posto, l'istante chiede se può conferire nella sua impresa individuale il suddetto terreno al valore rideterminato a norma del citato articolo 7 della legge n. 448 del 2001.

Soluzione interpretativa prospettata dal contribuente

Il contribuente intende assumere come valore iniziale del terreno, ai fini della determinazione del reddito d'impresa, la propria quota (50 per cento) del valore rideterminato dello stesso, iscrivendolo nei registri contabili dell'impresa individuale.

Parere dell'Agenzia delle Entrate

Come noto, l'articolo 7 della legge 28 dicembre 2001, n. 448, consente di assumere ai fini della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze di cui all'articolo 67, lettere a) e b), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), in luogo del costo di acquisto o del valore dei terreni edificabili e di quelli agricoli posseduti alla data del 1° gennaio 2002, il valore ad essi attribuito a tale data mediante una perizia giurata di stima, previo pagamento di un'imposta sostitutiva del 4 per cento.

Tale valore rideterminato è utilizzabile ai fini della determinazione dei redditi diversi e, pertanto, è necessario che gli stessi non siano conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice. Come infatti chiarito nella circolare del 1° febbraio 2002, n. 15/E qualora i terreni siano posseduti da imprese commerciali la relativa cessione non genera una plusvalenza tassabile ai sensi dell'articolo 67 del TUIR, trattandosi di un componente del reddito d'impresa assoggettabile a tassazione secondo le regole proprie.

Ciò posto, si ritiene che il valore così rideterminato non possa essere utilizzato ai fini della determinazione del reddito d'impresa così come prospettato dall'istante, in quanto la norma prevede che esso debba essere utilizzato esclusivamente agli effetti della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze di cui all'articolo 67, comma 1, lettere *a*) e *b*), del TUIR.

Si ricorda che per analoghe motivazioni, è stato chiarito che tale valore rideterminato non è utilizzabile neanche in occasione del recesso del socio dalla società, in quanto le somme o il valore normale dei beni ricevuti dai soci costituiscono "utile" per la parte che eccede il prezzo pagato per l'acquisto o la sottoscrizione delle azioni o quote annullate (cfr. circolare n. 16/E del 22 aprile 2005).

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dagli uffici.