

Prot. n.503/C/2012

A TUTTI I SIGG.SOCI

LORO SEDI

Ragusa, 13 Novembre 2012

Oggetto: **Rivalutazioni dei terreni effettuata nel 2005: chiarimenti***Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate relativa al caso in cui le imprese non sono più interessate ad edificare*

Secondo la risoluzione n. 94/2012 dell'Agenzia delle Entrate le imprese che, non avendo edificato entro cinque anni sulle aree rivalutate ai sensi della L. 266/2005, sono state "rimesse in termini" dall'estensione a dieci anni del periodo entro cui costruire, possono decidere se continuare ad utilizzare o meno la rivalutazione.

L'art. 1, comma 473, della L. 266/2005 aveva subordinato l'efficacia della rivalutazione delle aree fabbricabili, anche iscritte tra le rimanenze, all'utilizzazione edificatoria entro i cinque anni successivi all'effettuazione della rivalutazione (ovvero entro il 31 dicembre 2010, per i soggetti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare). Con la circolare n. 18/2006, l'Agenzia aveva precisato che tale utilizzazione edificatoria poteva ritenersi verificata solo qualora, entro tale termine, fosse venuto ad esistenza un edificio significativo dal punto di vista urbanistico ai sensi dell'articolo 2645-bis c.c. (rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e della copertura), non essendo sufficiente il solo inizio dei lavori. In caso di mancata utilizzazione a scopi edificatori dell'area entro il quinquennio, il contribuente decadeva dai benefici della rivalutazione, con conseguente irrilevanza del maggior valore iscritto, cui faceva seguito il riconoscimento di un credito per l'imposta sostitutiva pagata e la "liberazione" del saldo attivo di rivalutazione dallo stato di sospensione d'imposta.

La proroga a dieci anni il termine per l'utilizzazione edificatoria delle aree è giunta oltre la scadenza del termine richiamato: in questo modo alcune imprese hanno fatto valere la decadenza della rivalutazione incamerando il credito di un valore pari all'imposta sostitutiva, mentre altre non hanno effettuato alcuna variazione in dichiarazione. Proprio per tenere conto di tali comportamenti diffusi, secondo la risoluzione 94/2012. Ad avviso dell'Agenzia, infatti, le imprese che, non avendo edificato l'area entro il 2010, hanno riportato il valore fiscale dei terreni a quello antirivalutazione, liberando il saldo attivo dallo stato di sospensione d'imposta ed utilizzando il credito d'imposta pari all'imposta sostitutiva a suo tempo assolta per la rivalutazione, hanno due possibilità: se tali imprese non sono più interessate a sfruttare il valore rivalutato, non sono tenute a ripristinare i maggiori valori fiscali delle aree per allinearli ai valori di bilancio con il conseguente riconoscimento del credito per l'imposta sostitutiva pagata; se invece sono interessate a beneficiare del nuovo termine decennale per l'utilizzazione edificatoria delle aree, vi è obbligo di riversare il credito d'imposta – che nel frattempo fosse stato utilizzato – entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2012 senza applicazione di sanzioni, ma con corresponsione degli interessi legali a decorrere dall'1 gennaio 2011. Ciò comporta il riconoscimento fiscale dei valori iscritti in bilancio e la ricostituzione ai fini fiscali del saldo attivo di rivalutazione.

Come di consueto gli Uffici dell'Associazione restano a disposizione per eventuali chiarimenti

Distinti saluti


ANCE - RAGUSA
Associazione Consulenti Edili della Provincia di Ragusa
IL VICE PRESIDENTE
(Dott. Ing. Giovanni Ravalli)