

RIVALUTAZIONI TERRENI E PARTECIPATE

Scadenza 30 Giugno 2024

All'interno il
fac-simile di
perizia di stima

La legge di bilancio 2024 riapre i termini per la rivalutazione di terreni e partecipazioni

La legge di bilancio 2024, prevede una ennesima proroga per la rivalutazione di quote e terreni introdotta dalla [Legge n. 448/2001](#) che offre la possibilità di rivalutare terreni e partecipazioni per le persone fisiche e giuridiche. Questo significa che sarà possibile rivalutare il valore di terreni e partecipazioni detenuti nel proprio patrimonio al fine di adeguarli al loro valore attuale di mercato.

La rivalutazione di terreni e partecipazioni può comportare diversi vantaggi fiscali, come ad esempio la possibilità di beneficiare di un trattamento più favorevole per quanto riguarda l'imposta sul reddito e l'imposta sulle plusvalenze.

Unica condizione posta dalla legge di bilancio 2024 è che siano detenuti alla data del 1° gennaio 2024.

I **potenziali beneficiari della rivalutazione** di terreni e partecipazioni sono:

- le persone fisiche (inclusi gli imprenditori agricoli);
- le società semplici;
- gli enti non commerciali;
- le associazioni professionali;
- i soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia.

Tali soggetti dovranno, **entro il 30.06.2024**:

- produrre una **perizia di stima** (redatta da tecnici a tal fine abilitati) che deve essere asseverata sempre entro il 30.06.2024 e, nel caso delle partecipazioni, riferita all'intero patrimonio sociale;
- versare l'**imposta del 16%** calcolata sul valore di perizia, come già stabilito per il 2023. In un'unica rata oppure in tre versamenti differenti al 30.06.2024, 30.06.2025 e 30.06.2026;
- presentare il quadro RM (per i terreni) e il quadro RT (per le partecipazioni) del **Modello Redditi PF** relativo all'anno in cui è effettuata la rivalutazione, esponendo i dati richiesti.

La rivalutazione di terreni e partecipazioni si considererà perfezionata col versamento dell'intero ammontare (in caso di unica rata) o della prima rata (in caso di rateizzazione).

La rivalutazione delle partecipazioni

Il regime consente a detti soggetti di rivalutare il costo o valore di acquisto delle partecipazioni quotate e non quotate possedute al di fuori del regime d'impresa, affrancando in tutto o in parte le plusvalenze conseguite, ex art. 67 co. 1 lett. c) - c-bis) del TUIR .

Le partecipazioni rivalutabili ai fini della disciplina in esame possono essere:

- partecipazioni rappresentate da titoli (azioni) quotati e *non*;
- le quote di partecipazione al capitale o al patrimonio di società non rappresentate da titoli (quote di S.r.l. o di società di persone);
- i diritti o i titoli attraverso cui possono essere acquisite le già menzionate partecipazioni (es. diritti di opzione, warrant, obbligazioni convertibili in azioni).

Per avvalersi della rivalutazione per il 2024, la partecipazione deve essere iscritta in bilancio alla data dell'1.1.2024. Per perfezionare il regime agevolato in argomento, occorrerà entro il 30 giugno 2024 che:

- un professionista abilitato rediga e asseveri la perizia di stima della partecipazione o dei terreni;
- il contribuente interessato versi l'imposta sostitutiva per l'intero suo ammontare, ovvero (in caso di rateizzazione) limitatamente alla prima delle tre rate annuali di pari importo.

Rivalutazioni terreni e partecipazioni: calcolo imposta sostitutiva e versamento rateale

Nulla cambia il calcolo dell'imposta sostitutiva, che in continuità con il DL Energia, deve essere calcolata:

- sull'intero valore della perizia, come ribadito anche nella circolare 1/E/2021 dell'Agenzia delle Entrate. Produce i suoi effetti e si perfeziona con il pagamento dell'intera imposta sostitutiva ovvero, entro il 30 giugno 2024 ed in caso di pagamento rateale, in tre rate annuali di pari importo, con maggiorazione a partire dalla seconda rata degli interessi pari al 3% annuo a partire dalla medesima data;
- sul valore normale determinato ai sensi dell'art. 9, comma 4, lettera a), TUIR, con riferimento al mese di dicembre 2023, a condizione che il predetto valore sia assoggettato a una imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, ossia sulla media aritmetica dei prezzi rilevati nel mese di dicembre 2023, per quote e diritti negoziati nei mercati regolamentati o nei sistemi multilaterali di negoziazione.

SI ALLEGA IL FAC-SIMILE DI PERIZIA

PERIZIA GIURATA PER LA RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN TERRENO DI NATURA EDIFICABILE SITO IN LOCALITA'.....DEL COMUNE DI

Committente:

Premessa

La perizia che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato di un terreno di natura edificabile ubicato in località del Comune di

Il sottoscritto Geom.Ing.Arch....., iscritto all'Albo professionale della Provincia di al n°....., con studio professionale invia.....n...., si è recato sul posto allo scopo di prendere visione dei luoghi, espletare i rilievi e le indagini del caso nonché quanto altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima.

PARTE PRIMA

Incarico, identificazione del terreno oggetto di stima, provenienza e sue peculiarità

1.1 - Incarico

L'incarico di che trattasi è stato conferito al sottoscritto, con riferimento all'art. 7 della Legge di conversione 12 luglio 2011, n° 106, con modificazioni, del **Decreto- l e g g e Sviluppo n° 70 del 13 maggio 2011** (che modifica il comma 2 dell'articolo 2 del decreto-legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2003, n°27 - *Rideterminazione del costo o valore fiscale di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola, ai fini dell'affrancamento totale o parziale delle plusvalenze di cui all'art. 67 del TUIR*), dal sig. nato a il(Cod. Fisc.).

1.2 - Dati censuari relativi agli immobili di proprietà del committente

I dati catastali dei terreni di proprietà del sig., interessati dalla presente perizia di stima, sono riportati nella seguente tabella:

Tabella dati catastali (rif. All. N°1 e 2)

N.C.T. – Comune di								
foglio	partic.	qualità	class	sup. (Ha)			R.D. (€)	R.A.
.....	seminativo	2		09	58	0,45	0,24
.....	seminativo	2		01	35	0,45	0,24

1.3 - Indentificazione dei terreni

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando la zonizzazione contenuta nella Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di (All. N°.....), nonché il certificato di destinazione urbanistica (All. N°.....), è stato possibile stabilire la superficie dei terreni interessati dalla stima ricadenti in area edificabile.

Nel dettaglio tali superfici sono riportate nella seguente tabella:

Tabella superfici ricadenti in zona edificabile B/3 - Variante P.R.G. vigente

foglio n°	partic. n°	superficie totale (mq)	superficie ricadente in zona B/3 (mq)	superficie ricadente su viabilità programmata (mq)
	958	810	148
	135	120	15
SOMMANO		1.093	930	163

Nota: la superficie della particella n°..... ricadente in zona B/3, da considerare ai fini della stima, è pari a mq 60, in virtù dei diritti di proprietà, pari ad un mezzo, vantato dalla Tanto risulta dall'atto di divisione a rogito del Notaio rep. N°..... del

1.4 - Provenienza e peculiarità dei terreni oggetto di stima

Gli immobili oggetto di stima di cui al parag. 1.2, sono pervenuti al sig..... con atto di compravendita a rogito del Notaio del rep. N°....., racc. n°..... registrato a il al N° serie IV, trascritto a..... il..... formalità.....

Detti terreni, fra loro contermini, sono ubicati nella zona edificata semi-periferica dell'abitato di e precisamente nella località, a circa 600 mt dalla ex s.s.

I suddetti terreni si raggiungono percorrendo la strada comunale di larghezza media mt 4,00 che si dirama dalla sopraindicata strada statale in direzione ovest-est e che attraversa la particella n°..... e nella parte delle stesse a confine con le particelle n°..... e (confine sud). Nel complesso le due particelle costituiscono un lotto di forma rettangolare ed andamento pianeggiante che confina ad est con terreno di proprietà ed altri, a nord con terreno di proprietà di, ad ovest con terreno di proprietà ed a sud con strada comunale prima descritta.

Come riportato nella nota in calce alla precedente tabella, il sig. vanta diritti di proprietà pari all'intero sulle particelle n° del foglio....., e ½ sulla particella n..... del foglio..... destinata a corte comune.

Il terreno, nel suo complesso, depurato dalla viabilità di Piano per come evidenziato nell'All. N°4, costituisce un'area edificabile inserita in un contesto urbano periferico in via di sviluppo, quasi completamente urbanizzato, con presenza di vari fabbricati di vecchia e nuova costruzione All. N°3). La presenza della strada statale s.s. assicura collegamenti viari sia con il capoluogo di provincia che con gli altri paesi il cui territorio confina con quello

del Comune di Inoltre, è stato accertato che il comprensorio (salubre e lontano da insediamenti di tipo industriale) è già dotato di infrastrutture e servizi che costituiscono le opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rete idrica, rete fognante, illuminazione pubblica, servizio raccolta rifiuti solidi urbani, ecc..). Ai fini della valutazione di cui al successivo punto 3.2 si specifica, tuttavia, che la rete fognaria comunale non si estende fino al lotto interessato e che essa (nel suo punto più vicino, in direzione ovest, a circa 200 mt) è posta ad una quota abbondantemente superiore di quella del piano di campagna del terreno oggetto di stima. Inoltre, la strada comunale che costeggia il fronte sud del lotto, non trova alcuna uscita oltre l'ultimo caseggiato posto nelle immediate vicinanze in direzione est (confr. All. N°3).

In definitiva la stima di che trattasi interessa terreni completamente liberi da vincoli e con le peculiarità sopra enunciate, utilizzabili a fini edilizi per come previsto dalla sua destinazione secondo lo strumento urbanistico del Comune di

PARTE SECONDA

Destinazione urbanistica del terreno

2.1- Destinazione urbanistica

Il terreno oggetto di stima dunque, ricade in area edificabile **B/3 - Zona di completamento ed adeguamento urbanistico**, per come definita dalla vigente Variante del Piano Regolatore Generale del Comune di; l'edificazione, in tale zona, è prevista con intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici (confr. All. N°5):

-indice di fabbricabilità fondiaria: i a 1,00 mc/mq

-altezza massima prescritta: mt 7,50

-distanza minima dai confini: mt 5,00

-distanza minima dalle strade: mt 5,00

-distanza minima dagli edifici: mt 10,00

Tali dati sono riscontrabili nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di in data prot. n°.....

Dunque, il criterio di stima da adottare dovrà senza dubbio tenere conto della natura edificatoria del terreno di che trattasi.

PARTE TERZA

Criterio di stima e valutazione

3.1- Criterio di stima adottato

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

Poiché da una serie di accertamenti risulta che nel comprensorio sono avvenute delle

compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella dei terreni in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una *stima per via sintetica del tipo comparativo* che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Infatti, la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tal scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie del terreno interessato:

A) caratteristiche estrinseche:

mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

B) caratteristiche intrinseche:

orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici.

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, il sottoscritto è pervenuto ad una valutazione dei terreni come in appresso esposto.

3.2 - Valutazione

Da indagini e ricerche effettuate relative a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quello in esame (con riferimento alla data del 01.07.2011) nella zona è stato riscontrato un prezzo medio di mercato, riferito al mq, pari a Euro In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (parag. 3.1), dell'assenza della rete fognaria e della limitata viabilità per come argomentato nel paragrafo 1.4, della destinazione della particella n°..... stabilita nel citato atto di divisione del, le peculiarità dei terreni oggetto di stima sono da considerarsi lievemente inferiori a quelle dei terreni simili ubicati nella zona d'indagine. Pertanto, il sottoscritto ritiene di poter applicare dei coefficienti riduttivi al suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato dei terreni di che trattasi. In particolare, è stato adottato un unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche ed un altro per quelle intrinseche, secondo la seguente formula:

$$V_m = P_n \times K_e \times K_i \quad \text{dove:}$$

V_m = valore di mercato del terreno al mq

P_n = prezzo unitario noto e riferito ad aree consimili, pari a €/mq K_e

= coefficiente riferito ai fattori estrinseci, assunto pari a 0,80

K_i = coefficiente riferito ai fattori intrinseci, assunto pari a 0,80

Pertanto, il **valore di mercato al metro quadrato** dei terreni edificabili di proprietà della
....., **alla data del 01.07.2011**, ubicati nel Comune di alla località
..... distinti in catasto terreni al foglio n°....., particelle n°..... e....., è così determinato:

$$\text{€/mq} \dots\dots\dots \times 0,80 \times 0,80 = \text{€/mq} \dots\dots(1)$$

Il suddetto valore, a cui il sottoscritto è pervenuto avendo debitamente considerate le peculiarità del bene indicate al paragrafo 1.4, risulta pienamente compatibile con quello determinato dal Comune di quale valore di riferimento ai fini del calcolo dell'IMU per le aree ricadenti in zona B/3.

Tenendo conto dei dati metrici riportati nella tabella del paragrafo 1.3 e della relativa nota che fa parte integrante della tabella stessa, ne consegue che il valore di mercato dell'intero terreno edificabile oggetto di stima, ricadente in Zona B/3 di completamento ed adeguamento urbanistico, alla data dell'1.07.2011, risulta complessivamente:

$$\text{mq } 870 \times \text{€ (1)} = \text{€} \dots\dots\dots (\text{Euro} \dots\dots\dots//00)$$

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua Perizia, redatta in maniera conforme alla realtà, a completa evasione del suo incarico.

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- ALL. N°1: visure catastali p.lle n°..... e del foglio di mappa n°.....
- ALL. N°2: estratto di mappa fg. n°....., p.lle n°..... (sc. 1:2000)
- ALL. N°3 : stralcio dello strumento urbanistico vigente (variante al P.R.G.)
con indicazione dell'area interessata – sc. 1:2000
- ALL. N°4: planimetria catastale depurata dalla viabilità di Piano – sc. 1:500
- ALL. N°5: certificato di destinazione urbanistica

....., li

IL TECNICO INCARICATO



TRIBUNALE ORDINARIO DI

Verbale di asseverazione perizia

L'anno addì avanti il sottoscritto Cancelliere è comparso, nato a il, identificato a mezzo patente Carta d'Identità rilasciata dal Comune di in data il quale chiede di asseverare con giuramento la Perizia che precede. All'uopo, ammonito come per legge, presta giuramento pronunciando la formula "*Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto l'incarico affidatomi, al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità*".

IL CANCELLIERE

IL TECNICO

