

feder notizie

NOTARIATO | INNOVAZIONE | SOCIETÀ

[Home](#)

[Corsivo](#)

[La professione](#)

[La normativa](#)

[Conversazioni](#)

[Archivio storico](#)

[Redazione](#)

[Edicola](#)

Cerca

Cerca

La rideterminazione del valore dei terreni edificabili o agricoli

Argomento: Novità normative Pubblicato il 13 Febbraio 2026 da Chiara Grazioli

Cari lettori abbiamo aggiunto a ogni articolo una funzione di **lettura vocale**. Basta cliccare sul pulsante "Ascolta" per sentire l'articolo nei momenti in cui leggere non è comodo. Buona esperienza di **audio-lettura**!



Ascolta



La legge finanziaria per il 2026 (Legge 30 dicembre 2025 n. 199) relativamente ai terreni edificabili o con destinazione agricola **NON ha modificato l'aliquota** dell'imposta sostitutiva per l'affrancamento delle plusvalenze che resta pertanto al **18%** (a differenza delle partecipazioni societarie dove l'aliquota è stata elevata al 21%).

Con il mantenimento dell'aliquota al 18% la rivalutazione dei terreni mantiene un margine di convenienza maggiore rispetto a quella delle partecipazioni societarie comportando una riduzione significativa del prelievo fiscale sulla plusvalenza immobiliare rispetto al regime ordinario correlato agli scaglioni di reddito.

Si ricorda che con la legge 30 dicembre 2024 n. 207 la possibilità di affrancamento delle plusvalenze relative a terreni edificabili e agricoli è diventata a **"regime"** e pertanto **entro il 30 novembre di ciascun anno** i contribuenti possono optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva relativamente ai terreni edificabili o con destinazione agricola **posseduti alla data del 1 gennaio** di ciascun anno, assumendo come valore imponibile quello del terreno alla data del 1 gennaio e risultante da **perizia asseverata da effettuare entro il 30 novembre**.

Per un'accurata disamina di tutte le fattispecie relative all'istituto si richiama l'articolo di Giovanni Rizzi, ["Finalmente "a regime" l'opzione per la rideterminazione del valore dei terreni"](#).

In passato era molto frequente l'ipotesi la vendita ad prezzo **superiore** rispetto alla precedente perizia; in questo caso il venditore ha la possibilità di **fare una nuova perizia** indicando il valore più alto al 1 gennaio e pagare la differenza fra l'importo corrispondente al 18% del nuovo valore rideterminato e l'imposta pagata in occasione della precedente perizia **oppure scegliere di pagare la normale plusvalenza da computarsi sulla differenza fra il valore di perizia e il prezzo più alto di vendita.**

Negli ultimi periodi, invece, in alcune zone del nostro Paese, accade frequentemente che le parti convengano un prezzo di vendita dei terreni **inferiore** rispetto a quello risultante dalla perizia di stima redatta anni prima, quando le stesse aree avevano maggiore appetibilità e prospettiva di mercato.

Con la circolare 1/E del 22 gennaio 2021 l'Agenzia delle Entrate, mettendo fine ad un diverso orientamento che aveva dato luogo ad un forte contenzioso, ha chiarito che in caso di prezzo di vendita inferiore al valore di perizia **non c'è, in capo al venditore, la decadenza dell'affrancamento** delle plusvalenze sulla base del valore più alto di perizia.

Quello che sembra qualcosa di ovvio in realtà non lo è stato per quasi vent'anni; in precedenza si riteneva che il venditore nel caso di vendita ad un prezzo inferiore a quello di perizia decadesse in toto dall'affrancamento e cioè dichiarando un valore inferiore a quello rivalutato, per il calcolo delle plusvalenze si dovessero applicare le regole ordinarie dettate dall'articolo 68 del TUIR, con un valore iniziale di riferimento corrispondente al costo o valore di acquisto del terreno, non potendosi tenere conto degli effetti della rivalutazione del bene.

Si è successivamente ritenuto che il venditore avesse l'onere, per non decadere, di dichiarare in sede di atto di vendita l'esistenza della perizia indicante un valore superiore oppure quello di effettuare una nuova perizia attestante il valore inferiore alla precedente, con possibilità di compensare l'imposta già pagata.

Per arrivare alla posizione di cui alla circolare 1/E del 22 gennaio 2021 ci sono volute le sentenze a Sezioni Unite della Cassazione 31 gennaio 2020 n. 2321 e n.2322 che hanno affermato che *«l'indicazione nell'atto di vendita dell'immobile, di un corrispettivo inferiore rispetto al valore del cespite in precedenza rideterminato dal contribuente sulla base di perizia giurata a norma dell'art. 7 della legge n. 448 del 2001 non determina la decadenza del contribuente dal beneficio correlato al pregresso versamento dell'imposta sostitutiva, né la possibilità per l'Amministrazione finanziaria di accertare la plusvalenza secondo il valore storico del bene»*. Secondo i giudici, la possibilità di avvalersi del meccanismo agevolativo di cui al citato articolo 7, comma 1, della legge n. 448 del 2001 va intesa nel senso che, una volta verificatisi i presupposti di legge per fruire dell'imposta sostitutiva, *«tale meccanismo impedisce di recuperare, ai fini del computo della plusvalenza, il valore storico del bene anteriore a quello di perizia, ancorché detto valore non sia indicato nell'atto o sia indicato un valore commerciale inferiore a quello periziato, come tale inidoneo a determinare l'insorgenza di un reddito tassabile rispetto al valore periziato maggiore»*.

La Circolare 1/E del 22 gennaio 2021 riporta testualmente: *«A fondamento della decisione, le Sezioni Unite pongono la circostanza che non è ravvisabile alcun aggancio normativo da cui poter desumere l'esistenza di un obbligo del contribuente di allegazione del valore normale minimo di riferimento periziato e/o di fissazione del corrispettivo nel medesimo valore. Inoltre, i giudici rilevano come l'interpretazione sia pienamente coerente con la posizione che la stessa*

Cassazione ha assunto – sul presupposto dell'assenza di limitazioni poste dalla legge – in merito al riconoscimento del beneficio di cui all'articolo 7 della legge n. 448 del 2001 nei casi in cui la perizia sia stata asseverata successivamente alla stipula dell'atto di vendita (quest'ultima posizione è stata già recepita dall'Amministrazione con la risoluzione n. 53/E del 2015).

In capo all'Amministrazione permane il potere di compiere le opportune verifiche per evitare l'occultamento della base imponibile con riguardo alle imposte sui trasferimenti, come hanno avuto modo di evidenziare le stesse Sezioni Unite secondo cui «Deve ammettersi senz'altro che l'Amministrazione possa richiedere alle parti contraenti il pagamento delle imposte di trasferimento rettificando il prezzo di vendita inferiore indicato nell'atto di trasferimento e contestando il pagamento delle imposte d'atto sulla base del valore a suo tempo periziato – alla stregua dell'art. 7, comma 6, della l. n. 448/2001».

Dal punto di vista notarile la questione che più interessa è quella relativa al calcolo e pagamento delle imposte indirette poiché ai sensi del comma 6 dell'articolo 7 della legge n. 448 del 2001, il valore rideterminato dei terreni edificabili e con destinazione agricola costituisce **«valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale»**.

Se il valore di perizia **corrisponde** al prezzo concordato in sede di vendita nulla quaestio.

Se il valore di perizia è **inferiore** al prezzo concordato per la vendita le imposte indirette verranno calcolate sul prezzo (maggiore) di vendita.

I problemi iniziano quando il valore di perizia è **superiore** rispetto al prezzo concordato per la vendita perché stando ad una lettura letterale del comma 6 dell'articolo 7 della legge n. 448

del 2001, l'acquirente deve pagare le imposte sul valore (maggiore) di perizia.

Questa soluzione è evidentemente ingiusta perché spesso il valore di perizia fatto anni prima è molto più alto del prezzo realmente concordato e non corrisponde in alcun modo al valore attuale del terreno. Si consideri inoltre che l'acquirente è spesso ignaro che il venditore abbia utilizzato per il conteggio dell'imposta sostitutiva un valore di perizia molto più alto rispetto a quello che ha concordato per la vendita e si trova la sorpresa di dover pagare l'imposta di registro su un valore che ignorava.

Ai sensi dell'art. 51 del T.U. 131/86 ai fini del calcolo dell'imposta di registro si assume come *valore dei beni o dei diritti, salvo il disposto dei commi successivi, quello dichiarato dalle parti nell'atto. Per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, si intende per valore quello venale in comune commercio.*

L'art. 52 dispone che *“l'ufficio, se ritiene che i beni o i diritti di cui ai commi 3 e 4 dell'articolo 51 hanno un valore venale superiore al valore dichiarato o al corrispettivo pattuito, provvede con lo stesso atto alla rettifica e alla liquidazione della maggiore imposta, con gli interessi e le sanzioni.”*

Dichiarando un corrispettivo di compravendita inferiore a quello di perizia si è al di sotto del **«valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale»** con la conseguenza che l'ufficio potrà applicare l'art. 52 e accertare un valore anche superiore rispetto quello di perizia.

Questa conseguenza paradossale se pur improbabile è pur sempre possibile, per cui salvo chiarimenti al riguardo da parte dell'Agenzia delle Entrate, sarà più conveniente pagare le

imposte indirette sul valore di perizia per non affrontare un lungo e incerto contenzioso con la stessa.

Si propongono qui di seguito le clausole da utilizzare nei casi prospettati:

PRIMA IPOTESI

Valore di perizia *uguale* al prezzo dichiarato

Ai fini di quanto disposto dall'art. 7 sesto comma della Legge 28/12/2001 n. 448 e successive in merito (rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola) la parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto che su incarico della medesima parte venditrice è stata redatta perizia giurata di stima in data da parte dell'Arch. ... con studio in, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di ... al n..., asseverata presso dalla quale risulta che il valore attribuito ai beni oggetto del presente è pari ad Euro ... e che corrisponde al prezzo convenuto nel presente atto, pertanto la base imponibile ai fini fiscali risulta conforme a quanto previsto dalla legge medesima ai fini del calcolo delle imposte di registro, ipotecarie e catastali.

SECONDA IPOTESI

Valore di perizia *inferiore* al prezzo dichiarato

Ai fini di quanto disposto dall'art. 7 sesto comma della Legge 28/12/2001 n. 448 e successive in merito (rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola) la parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto che su incarico della medesima parte venditrice è stata redatta perizia giurata di stima in data da parte

dell'Arch. ... con studio in, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di ... al n..., asseverata presso dalla quale risulta che il valore attribuito ai beni oggetto del presente è pari ad Euro ...

Le imposte di registro ipotecaria e catastale verranno calcolate e liquidate sul prezzo convenuto e dichiarato nel presente atto.

La parte venditrice provvederà a versare eventuali ulteriori plusvalenze nei termini e modi di legge.

TERZA IPOTESI

Valore di perizia superiore al prezzo dichiarato

Ai fini di quanto disposto dall'art. 7 sesto comma della Legge 28/12/2001 n. 448 e successive in merito (rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola) la parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto che su incarico della medesima parte venditrice è stata redatta perizia giurata di stima in data da parte dell'Arch. ... con studio in, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di ... al n..., asseverata presso dalla quale risulta che il valore attribuito ai beni oggetto del presente è pari ad Euro ... (superiore al prezzo concordato).

La parte acquirente chiede che le imposte di registro ipotecaria e catastale vengano liquidate sul valore di perizia retro indicato affinché la base imponibile ai fini fiscali risulti conforme a quanto previsto dalla legge medesima.

OPPURE

sul prezzo convenuto (inferiore) e dichiarato nel presente atto dichiarandosi perfettamente edotta che la normativa retro citata stabilisce che il valore di perizia costituisce valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte di registro ipotecaria e catastale e assumendo a proprio esclusivo carico ogni conseguenza relativa.

Copyright Federnotizie | Tutti i diritti riservati | È vietata la riproduzione senza consenso della redazione.

Vuoi ricevere una notifica ogni volta che Federnotizie pubblica un nuovo articolo?

Iscriviti

Iscrivendomi, accetto la [Privacy Policy](#) di Federnotizie.

Attenzione: ti verrà inviata una e-mail di controllo per confermare la tua iscrizione. Verifica la posta in arrivo (e la cartella Spam) e conferma la tua iscrizione, grazie!

Autore



Chiara Grazioli

Nata nel 1971, è notaio dall'anno 1999 con studio a Lonato del Garda e Chiari (BS). È stata docente della Scuola di Notariato della Lombardia dal 1999 al 2004 per il Corso di volontaria giurisdizione e consigliere dell'Ufficio Studi presso il Consiglio Notarile di Brescia. Organizza corsi e tiene seminari e conferenze. In particolare, si occupa di diritto comparato, successioni internazionali e antiriciclaggio. Fa parte della redazione di Federnotizie dal 2014.



rideterminazione valore terreni, terreni agricoli

ARTICOLO PRECEDENTE

← Credito d'imposta e decadenza dall'agevolazione
prima casa: i termini della questione e... la questione dei
termini

ARTICOLO SUCCESSIVO

Federnotizie

Testata edita a cura dell'Associazione Sindacale notai della Lombardia - "Guido Roveda".

Regolarmente iscritta dal 13 maggio 1988 al n. 345 del Registro della Stampa presso il Tribunale di Milano (MI).

C.F. e P.IVA
07975360962



- == Note sulla Privacy
- == Informazioni legali

Contatti

 Scrivi alla redazione

Chiedi la password per  pagine o articoli protetti

 Area fornitori

Chi siamo

 Federnotizie.it

 La Redazione

 Contribuisci a Federnotizie



Argomenti

- == Corsivi della redazione
- == Conversazioni
- == Novità normative
- == Novità tributarie
- == Approfondimenti giuridici
- == Clausole in rete
- == Deontologia
- == Internazionale
- == Cassa e CNN
- == Notizie sindacali
- == Accesso e Scuole

Copyright Federnotizie - Tutti i diritti riservati 2026 | Website by Dario Banfi.

This site is protected by reCAPTCHA and the Google Privacy Policy and Terms of Service apply.