



## Il quesito

L'esperto risponde

REDDITI DIVERSI

# Se l'edificio non è ultimato la tassazione è separata

[Condividi](#)

**Sono proprietario dal 15 ottobre 1999, a seguito di donazione da parte di mia madre, di un piccolo appezzamento di terreno agricolo con destinazione ad area edificabile disposta dal Comune che dietro mia richiesta, ha rilasciato una concessione edilizia l'8 febbraio 2000. Allo stato attuale, su questo terreno, insiste un fabbricato in corso di costruzione, categoria F3, e come tale censito in mappa e particella catastale. Da stima peritale si evince che il valore attuale del fabbricato in corso di costruzione è prevalente rispetto al valore del terreno circostante (rapporto nove a uno). Vorrei vendere questo immobile ed essere informato preventivamente circa le imposte gravanti su questa cessione. Eventualmente ci fosse una plusvalenza, potrei fruire dell'articolo 1, comma 91 della legge 244/2007, Finanziaria 2008 che ha riaperto i termini per la rivalutazione dei terreni agricoli edificabili alla quale potrei aderire entro il 20 luglio 2008?**

Si ritiene che l'immobile oggetto della vendita, effettuata nelle condizioni descritte nel quesito, sia costituito ancora dal terreno, ancorché parzialmente edificato, e non dalla costruzione su di esso insistente in quanto inidonea ad espletare la sua funzione ovvero a essere destinata al consumo. Sulla scorta di questo assunto, fornito al punto 10 della circolare 12/E /2007, concettualmente calzante con la fattispecie qui esaminata, si ritiene possibile da parte del contribuente fare ricorso alla rivalutazione di cui all'articolo 7, legge 448/2001 (prorogata dal comma 91, articolo 1 della legge 244/2007), riguardante i terreni edificabili (o ad uso agricolo) e, quindi a tutti gli effetti più favorevoli di natura reddituale che essa implica (rivalutazione del costo di acquisto mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva del 4 per cento) entro il 20 luglio. Tanto premesso, l'eventuale plusvalenza realizzata dalla vendita dell'immobile come sopra individuato, è soggetta a tassazione separata oppure ordinaria per opzione, in base alla lettera g-bis), articolo 17, Tuir; allo scopo va compilato il quadro RM, sezione II rigo RM3, Unico PF fascicolo secondo (modulistica 2008). Inoltre, andrà versata un'imposta a titolo d'acconto pari al 020% della plusvalenza realizzata (codice tributo 4200). Tutti questi dati vanno, infine, riepilogati nella sezione VI del predetto quadro RM.