

# NORME E TRIBUTI

IL SOLE 24 ORE

**Redditi.** La chance offerta dalla Finanziaria 2010 consente di affrancare la plusvalenza in caso di futura vendita

# Rivalutazione alla volata finale

L'aggiornamento del costo d'acquisto di terreni e quote scade il 2 novembre

**Gian Paolo Tosoni**

Il 2 novembre scade il termine per l'asseverazione della perizia di stima e per il versamento dell'imposta sostitutiva (4% o 2%) o della prima rata relativa all'affrancamento dei valori dei terreni e delle quote possedute da persone fisiche non imprenditori, società semplici ed enti non commerciali. Il termine stabilito dalla legge n. 191/2009 (articolo 2, comma 229) sarebbe il 31 ottobre, ma cadendo di domenica ed essendo il 1° novembre festivo, la scadenza effettiva slitta al 2 novembre.

Con la rivalutazione del costo di acquisto dei terreni e delle partecipazioni è possibile affrancare in tutto o in parte la plusvalenza che si genererebbe in sede di futura vendita, ai sensi dell'articolo 67 del Tuir.

Per rideterminare il costo fiscale dei predetti beni è necessario provvedere alla redazione e asseverazione della perizia di stima, la quale deve essere redatta ed asseverata da appositi professionisti, individuati negli articoli 5 e 7 della legge 448/2001. La data di riferimento dei valori è quella del 1° gennaio 2010. I professionisti abilitati alla redazione sono, relativamente ai terreni, gli ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrari e periti industriali edili. Con riguardo alle partecipazioni societarie, la redazione della perizia è di competenza di dottori e ragionieri commercialisti e revisori contabili. L'articolo 1, comma 428, della legge n. 311/2004 ha previsto anche i periti iscritti alla Camera di commercio ai sensi del R.d.n. 2011/34. L'asseverazione deve essere perfezionata mediante giuramento in tribunale, oppure presso un notaio o giudice di pace.

Limitatamente alle partecipazioni societarie, la perizia può essere redatta anche successivamente alla cessione delle medesime. Per i terreni invece la redazione e l'asseverazione devono precedere la vendita in quanto il valore di perizia costituisce il va-

lore di registro, ipotecarie e catastali (circolare 15/E/2002). Si ricorda che relativamente ai terreni la rivalutazione riguarda sia i terreni agricoli (la cui plusvalenza è tassabile solo se sono rivenduti nel quinquennio) che i terreni edificabili (sempre plusvalenti); per questi ultimi la rivalutazione è senz'altro conveniente in quanto potranno essere considerate le variazioni urbanistiche intervenute fino alla data del 1° gennaio 2010.

In merito al calcolo di convenienza è opportuno ricordare che per il calcolo della plusvalenza, in assenza della rivalutazione, per i terreni ricevuti a titolo gratuito (successione o donazione), come indicato nella circolare 81/E/2002, si assume come costo il valore dell'immobile dichiarato nelle relative denuncie

o atti registrati ed in caso di lottizzazione il valore corrente alla data di inizio della lottizzazione. Per la determinazione della plusvalenza, la circolare 6/E/2006 ha precisato che è possibile rivalutare, in base agli indici Istat, sia il valore iniziale dei terreni acquisiti per successione o donazione sia il valore di perizia.

La circolare dell'Agenzia n. 81/E/2002 ha inoltre chiarito che per i terreni soggetti ad usufrutto la rivalutazione compete sia al nudo proprietario che all'usufruttuario.

Il valore dell'usufrutto e della nuda proprietà si determina applicando i coefficienti vigenti ai fini dell'imposta di registro e sulla base dell'età dell'usufruttuario alla data del 1° gennaio 2010. In ogni caso, come chiarito dalle Entrate con la circolare n. 27/E/2003, il nudo proprietario non può rivalutare il valore dell'area per la parte corrispondente all'usufrutto in quanto manca il requisito del possesso. La spesa per la perizia giurata di stima rappresenta un costo aggiuntivo al valore affrancato dei terreni e delle partecipazioni, da far valere in sede di successiva cessione. Qualora, per le partecipazioni, il costo sia stato sostenuto dalla società, invece, è deducibile nella determinazione del reddito d'impresa, in quote costanti nell'esercizio di sostenimento e nei quattro successivi.

Le aliquote dell'imposta sostitutiva sono pari al 4% per i terreni, le aree edificabili e le partecipazioni qualificate e del 2% per le partecipazioni non qualificate; tali aliquote sono applicate al valore risultante dalla perizia. Il pagamento può avvenire in tre rate annuali, delle quali la seconda e la terza con scadenza al 31 ottobre degli anni successivi. Sulle rate successive alla prima sono dovuti però gli interessi da versarsi, al 3% annuo, contestualmente all'imposta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## GLI ADEMPIMENTI

### Il versamento perfeziona l'operazione

La rivalutazione, come chiarito dalla circolare n. 35/E/2004, si perfeziona con il versamento dell'intero importo dell'imposta sostitutiva o della prima rata (oltre all'asseverazione della perizia di stima) e il relativo valore di riferimento può essere utilizzato per la determinazione della plusvalenza. Se entro tale data, gli adempimenti sono rispettati, il contribuente è tenuto al versamento anche delle rate successive della sostitutiva. In caso di omissione si può ricorrere al ravvedimento operoso.

Qualora entro il 2 novembre non venisse versata correttamente la prima rata, per la quale non opera il ravvedimento, la rivalutazione è priva di effetti ed è inutile versare le rate successive.

www.ilssole24ore.com/

# NORME E TRIBUTI

24 ORE

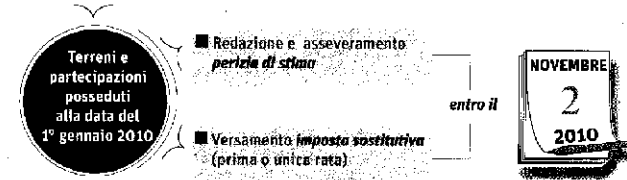
## I profili

Le condizioni e le conseguenze della rivalutazione

### L'OPPORTUNITÀ

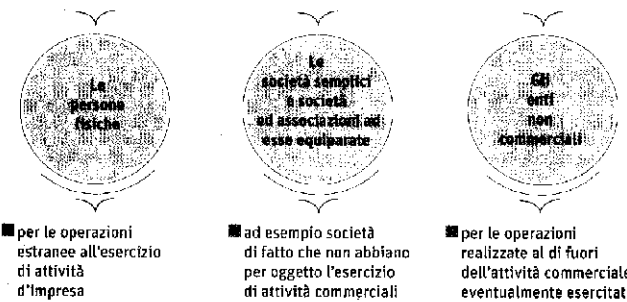
L'articolo 2, comma 229, della legge n. 191/2009 (Finanziaria 2010) ha riaperto il termine per effettuare la rideterminazione del valore d'acquisto di:

Si tratta di una "nuova" rivalutazione pur nella costanza delle regole (stabilite sin dagli articoli 5 e 7 della legge n. 448/2001) e dei chiarimenti interpretativi che si sono da allora stratificati



### AMBITO SOGGETTIVO

La rivalutazione può essere effettuata dai soggetti che possiedono partecipazioni e terreni al di fuori del regime di impresa, vale a dire contribuenti che effettuano operazioni suscettibili di generare redditi diversi di cui all'articolo 67 del Tuir. Si tratta, in particolare, dei seguenti soggetti (per i soggetti non residenti si veda la circolare n. 12/E/2002):



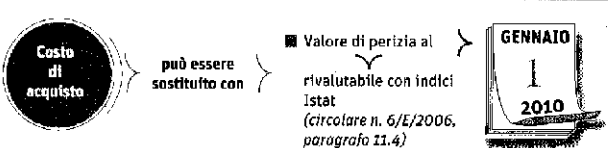
### AMBITO OGGETTIVO

Come in passato, possono essere oggetto di rivalutazione:



### GLI EFFETTI

Ai fini della determinazione della plusvalenza, una volta effettuata la rivalutazione delle partecipazioni e dei terreni, in base al loro valore al 1° gennaio 2010, sarà possibile assumere tale ultimo valore in luogo del costo di acquisto (o, comunque, del valore fiscalmente riconosciuto in precedenza)



# NORME E TRIBUTI

24 ORE

**La congiuntura.** L'impatto sui beni già «valutati» in passato

## Una nuova perizia può individuare il deprezzamento

La congiuntura economica, comprimendo i valori immobiliari e mobiliari, incide sulla cessione di beni (terreni e partecipazioni) che negli anni passati sono stati oggetto di affrancamento di valore ai fini Irpef.

Sempre più di frequente i contribuenti, che hanno rivalutato in passato sulla base di valori di perizia che consideravano ipotesi di sviluppo poi non verificatesi, hanno acquisito valori «di carico» fiscalmente rilevanti superiori ai prezzi cui attualmente i beni possono essere ceduti sul mercato.

### Il distinguo

Per le partecipazioni, il legislatore non afferma che il valore periziato rappresenta valore minimo di cessione. È quindi possibile cedere ad un prezzo inferiore a quello di perizia (che, comunque, ha validamente sostituito il «costo storico»), tenendo presente che, a norma del comma 6 dell'articolo 5 della legge 448/2001, non è possibile in questa ipotesi realizzare minusvalenze fiscalmente rilevanti, neppure per abbattere plusvalenze di analogo natura successivamente revalutate (circolare n. 9/E/2002).

### Le aree

Per le aree, il discorso è differente. Il comma 6 dell'articolo 7 della legge 448/2001 prevede espressamente che il valore affrancato «costituisce valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali». Sul punto, l'agenzia delle Entrate, oltre ad aver precisato che quanto sopra

non vale ai fini Iva (circolare n. 16/E/2005), ha specificato che la cessione ad un valore inferiore a quello periziato apre la porta alla rettifica ai fini delle imposte di registro e ipocatastali (possibilità che, comunque, si verifica ogni qual volta l'ufficio presume un valore venale superiore a quello dichiarato) e, per le dirette, comporta che il calcolo della plusvalenza vada effettuato sulla base del costo originario (come definito dall'articolo 68 del Tuir) e non di quello affrancato (circolare n. 15/E/2002).

Tuttavia, in un periodo di calo generalizzato dei prezzi, porre nel nulla il versamento di una imposta sostitutiva su un valore superiore sembra aggiungere al mancato guadagno il pagamento di imposte non dovute. Si ritiene, invece, che, nella situazione in esame, il contribuente, se da un lato non ha diritto ad alcuna minusvalenza fiscalmente rilevante, dall'altro non sia costretto a dichiarare alcuna plusvalenza, inesistente in quanto «coperta» dall'affrancamento effettuato.

Una soluzione alternativa,

che tuttavia comporta spese aggiuntive e anticipazioni finanziarie da parte del contribuente, potrebbe essere far asseverare, entro il 2 novembre (e, comunque, prima di cedere l'area), una nuova perizia di stima a un valore inferiore alla precedente, motivando l'intervenuto deprezzamento. Si determina, in questo modo, un doppio versamento, con conseguente necessità dell'istanza di rimborso, con aggravio di costi e tempi lunghi. È auspicabile, quindi, un intervento delle Entrate che confermi la legittimità della cessione a un prezzo inferiore a quello (superato) di perizia.

G. Gav.