

LEGGI DI STABILITÀ/ Opzione già delineata nel 2013 dall'Agenzia delle entrate

Rivalutazioni con l'alternativa Nell'atto di vendita il valore del terreno da perizia

DI SANDRO CERATO

Rivalutazione dei terreni più costosa, ma esiste un'alternativa. Che è quella di seguire quanto precisato con la circolare n. 1/E/2013, con cui l'Agenzia delle entrate ha precisato che è possibile indicare nell'atto di vendita il valore del terreno da perizia, pur in presenza di un corrispettivo inferiore, così da consentire l'applicazione delle imposte indirette sul valore oggetto di rivalutazione. L'approvazione definitiva della legge di Stabilità 2015 conferma la riproposizione di rivalutazione di terreni e quote detenute alla data del 1° gennaio 2015 da persone fisiche al di fuori dell'esercizio d'impresa, purché entro il 30 giugno 2015 si provveda a redigere un'apposita perizia di stima asseverata e al versamento dell'imposta sostitutiva dovuta, o almeno della prima delle tre rate. Rispetto alle precedenti riaperture dei termini, quella prevista dalla legge di Stabilità 2015 contiene l'importante novità relativa alla misura dell'imposta sostitutiva dovuta, che viene raddoppiata rispetto al passato. Conseguentemente, ferma restando la possibilità di versare l'imposta in tre rate annuali a partire dal 30 giugno 2015, le misure dell'imposta sostitutiva sono le seguenti (da calcolarsi sul valore indicato in perizia): 4% per le partecipazioni non qualificate e 8% per le partecipazioni qualificate e i terreni. Il raddoppio della misura dell'imposta sostitutiva, oltre a produrre effetti in capo ai soggetti che intendono rivalutare per la prima volta le quote o i terreni posseduti, incide anche in capo a coloro che intendono rivalutare per la seconda volta il bene già affrancato in passato. Tale circostanza è frequente soprattutto per coloro che possiedono terreni edificabili oggetto di precedenti rivalutazioni, e in particolare laddove tali rivalutazioni siano state eseguite in periodi in cui i valori di mercato erano particolarmente elevati (tipicamente fino al 2009), mentre il valore attuale riconosciuto dal mercato stesso è anche in misura rilevante più basso. In tali casi, la possibilità di effettuare una seconda riva-

lutazione al ribasso è stata in primo luogo confermata dalla circ. n. 47/E/2011, in base alla considerazione che secondo quanto previsto dall'art. 7, c. 6, della legge n. 448/2001 (norma originaria che prevedeva la rivalutazione dei terreni e delle quote), il valore indicato nella perizia di stima costituisce il valore normale minimo ai fini delle imposte sui redditi e delle imposte indirette connesse al trasferimento del bene (imposta di registro e ipotecarie e catastali, anche se quest'ultime dal 1° gennaio 2014 scontano la misura fissa di euro 50 ciascuna). Tale disposizione ha comportato non pochi problemi in capo a coloro che hanno rivalutato in passato terreni a un valore che oggi il mercato non riconosce in caso di vendita, poiché l'amministrazione finanziaria, in virtù del citato art. 7, c. 6, della legge n. 448/2001 richiede l'indicazione nell'atto di vendita del valore rivalutato, pur in presenza di un valore effettivo inferiore, pena il recupero delle maggiori imposte indirette in capo all'acquirente e la rideterminazione della plusvalenza in capo al cedente senza tener conto del valore rivalutato. È evidente che l'opportunità di avvalersi di una nuova rivalutazione può consentire al contribuente di abbassare il valore periziato, e di scomputare dall'imposta dovuta sulla nuova rivalutazione quella già pagata in passato, anche se alla luce del raddoppio del costo dell'operazione è probabile che si debba procedere al pagamento della differenza d'imposta (per esempio, rivalutazione effettuata a 1.000 con imposta del 4% pari 40 e nuova rivalutazione a 700 con imposta dell'8% pari a 56, con conseguente versamento di 16), mentre con le precedenti riaperture dei termini lo scomputo consentiva di operare una nuova rivalutazione a costo zero. L'alternativa a tutto ciò, come detto, è seguire le indicazioni del 2013 delle Entrate. Tale prassi, tuttavia, non sempre è condivisa dall'acquirente, il quale si trova a dover corrispondere le imposte indirette sul «valore» del bene e non sul corrispettivo pattuito, espressione del valore di mercato attuale.

Rispetto alle precedenti riaperture la novità è l'aumento delle aliquote

Resta comunque ferma la possibilità di versare l'imposta in tre rate annuali

luzione al ribasso è stata in primo luogo confermata dalla circ. n. 47/E/2011, in base alla considerazione che secondo quanto previsto dall'art. 7, c. 6, della legge n. 448/2001 (norma originaria che prevedeva la rivalutazione dei terreni e delle quote), il valore indicato nella perizia di stima costituisce il valore normale minimo ai fini delle imposte sui redditi e delle imposte indirette connesse al trasferimento del bene (imposta di registro e ipotecarie e catastali, anche se quest'ultime dal 1° gennaio 2014 scontano la misura fissa di euro 50 ciascuna). Tale disposizione ha comportato non pochi problemi in capo a coloro che hanno rivalutato in passato terreni a un valore che oggi il mercato non riconosce in caso di vendita, poiché l'amministrazione finanziaria, in virtù del citato art. 7, c. 6, della legge n. 448/2001 richiede l'indicazione nell'atto di vendita del valore rivalutato, pur in presenza di un valore effettivo inferiore, pena il recupero delle maggiori imposte indirette in capo all'acquirente e la rideterminazione della plusvalenza in capo al cedente senza tener conto del valore rivalutato. È evidente che l'opportunità di avvalersi di una nuova rivalutazione può consentire al contribuente di abbassare il valore periziato, e di scomputare dall'imposta dovuta sulla nuova rivalutazione quella già pagata in passato, anche se alla luce del raddoppio del costo dell'operazione è probabile che si debba procedere al pagamento della differenza d'imposta (per esempio, rivalutazione effettuata a 1.000 con imposta del 4% pari 40 e nuova rivalutazione a 700 con imposta dell'8% pari a 56, con conseguente versamento di 16), mentre con le precedenti riaperture dei termini lo scomputo consentiva di operare una nuova rivalutazione a costo zero. L'alternativa a tutto ciò, come detto, è seguire le indicazioni del 2013 delle Entrate. Tale prassi, tuttavia, non sempre è condivisa dall'acquirente, il quale si trova a dover corrispondere le imposte indirette sul «valore» del bene e non sul corrispettivo pattuito, espressione del valore di mercato attuale.

luzione al ribasso è stata in primo luogo confermata dalla circ. n. 47/E/2011, in base alla considerazione che secondo quanto previsto dall'art. 7, c. 6, della legge n. 448/2001 (norma originaria che prevedeva la rivalutazione dei terreni e delle quote), il valore indicato nella perizia di stima costituisce il valore normale minimo ai fini delle imposte sui redditi e delle imposte indirette connesse al trasferimento del bene (imposta di registro e ipotecarie e catastali, anche se quest'ultime dal 1° gennaio 2014 scontano la misura fissa di euro 50 ciascuna). Tale disposizione ha comportato non pochi problemi in capo a coloro che hanno rivalutato in passato terreni a un valore che oggi il mercato non riconosce in caso di vendita, poiché l'amministrazione finanziaria, in virtù del citato art. 7, c. 6, della legge n. 448/2001 richiede l'indicazione nell'atto di vendita del valore rivalutato, pur in presenza di un valore effettivo inferiore, pena il recupero delle maggiori imposte indirette in capo all'acquirente e la rideterminazione della plusvalenza in capo al cedente senza tener conto del valore rivalutato. È evidente che l'opportunità di avvalersi di una nuova rivalutazione può consentire al contribuente di abbassare il valore periziato, e di scomputare dall'imposta dovuta sulla nuova rivalutazione quella già pagata in passato, anche se alla luce del raddoppio del costo dell'operazione è probabile che si debba procedere al pagamento della differenza d'imposta (per esempio, rivalutazione effettuata a 1.000 con imposta del 4% pari 40 e nuova rivalutazione a 700 con imposta dell'8% pari a 56, con conseguente versamento di 16), mentre con le precedenti riaperture dei termini lo scomputo consentiva di operare una nuova rivalutazione a costo zero. L'alternativa a tutto ciò, come detto, è seguire le indicazioni del 2013 delle Entrate. Tale prassi, tuttavia, non sempre è condivisa dall'acquirente, il quale si trova a dover corrispondere le imposte indirette sul «valore» del bene e non sul corrispettivo pattuito, espressione del valore di mercato attuale.

—© Riproduzione riservata—

Manovra, mezzo sì da Cna e Fonarcom

Favorire lo sviluppo dell'artigianato attraverso due strade: introduzione di sgravi fiscali ad hoc per il rinnovo delle attrezzature da un lato e creazione di incentivi per favorire la creazione di reti locali di microimprese artigiane per valorizzare le produzioni di qualità dall'altro lato. Il tutto, affiancando anche norme volte al contrasto della contraffazione. Questo il tassello mancante all'interno della legge di Stabilità 2015, approvata in via definitiva nella tarda serata di lunedì 22 dicembre, ad avviso della Confederazione italiana delle federazioni autonome (Cifa), socia fondatrice, insieme a Confasal (Confederazione generale dei sindacati autonomi e dei lavoratori) di Fonarcom. «Complessivamente possiamo ritenerci abbastanza soddisfatti dell'impianto della legge di Stabilità», ha spiegato a ItaliaOggi Andrea Cafà, presidente di Cifa, «ma, pur vedendo con favore alcune misure di alleggerimento fiscale, riteniamo che i due grandi assenti siano le partite Iva e il settore dell'artigianato. In particolare, per quanto riguarda quest'ultimo settore, che costituisce una delle colonne portanti della nostra economia, sarebbe stato necessario introdurre delle misure che da un lato concedessero degli sgravi fiscali per il

rinnovo delle attrezzature e, dall'altro lato, invogliassero le banche a concedere maggiori finanziamenti agli artigiani italiani. Senza contare, poi», ha concluso Cafà, «la necessità di introdurre norme puntuali ed efficaci per contrastare la contraffazione». A sottolineare luci e ombre della legge di Stabilità, anche la Cna (Confederazione nazionale dell'artigianato e della piccola e media impresa). Se da un lato, infatti, per la Confederazione è positivo il fatto che le priorità tornino a essere la crescita e l'occupazione, dall'altro lato restano dei coni d'ombra. «In particolare», ha sottolineato la Cna, «destano perplessità, sia il nuovo regime forfettario per i professionisti e le piccole imprese, la decisione sul Tfr che potrà essere anticipato in busta paga dal marzo prossimo e l'insufficiente intervento sull'Irap per le imprese senza dipendenti a cui si aggiunge, anche», ha concluso la Cna, «la delusione per la mancata correzione dall'8 al 4% della ritenuta d'acconto in edilizia per i lavori di efficientamento energetico, per l'aumento dell'aliquota contributiva per la gestione separata Inps dei professionisti non iscritti agli Ordini e per il nuovo regime forfettario sui minimi».

Beatrice Migliorini

BREVI

Mario Cicala è stato nominato presidente titolare della sezione tributaria della Corte di cassazione. Cicala, 73 anni, in magistratura dal 1967, già da molti anni presidente di sezione della Suprema corte, è presidente della Commissione tributaria regionale della Toscana.

Aggiornata la black list dei Monopoli di stato, che contiene l'elenco dei siti non autorizzati alla raccolta di gioco in Italia. I domini oscurati sono ora 5.090, 61 in più rispetto all'aggiornamento diffuso lo scorso 27 novembre. L'accesso ai siti non autorizzati, ricorda Agiproneus, viene impedito per attuare le disposizioni contenute nell'articolo 1 della legge finanziaria 2006, per contrastare le truffe online connesse al gioco d'azzardo.

«L'Italia volta pagina. Grazie a questo significativo cambiamento dell'organizzazione del sistema museale e al forte investimento sulla valorizzazione che ne consegue, il patrimonio culturale torna a essere al centro delle scelte di governo». Così il ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo, Dario Franceschini, che ieri mattina ha firmato il decreto musei che rivoluziona l'organizzazione e il funzionamento dei musei statali. Nasce così il sistema museale italiano fatto di 20 musei autonomi e di una rete di 17 poli regionali che dovrà favorire il dialogo continuo fra le diverse realtà museali pubbliche e private del territorio per dar vita a un'offerta integrata al pubblico. Nei musei dotati di autonomia speciale la direzione sarà affidata con un bando internazionale già nei primi mesi del 2015. I nuovi direttori saranno ricercati tra i massimi esperti in materia di gestione museale e saranno soggetti a procedure molto rigide di selezione da parte di una commissione composta da esperti di chiara fama ed elevato livello scientifico.

Intensificare l'utilizzo dei servizi telematici, semplificare gli adempimenti fiscali

per le imprese e attivare momenti di dialogo e confronto sull'applicazione delle norme tramite un tavolo di lavoro congiunto. Sono questi gli obiettivi principali del protocollo d'intesa siglato ieri tra la Direzione regionale della Lombardia dell'Agenzia delle entrate e Assolombarda.

Nel 2015 saranno rafforzati i meccanismi di prevenzione della corruzione e di garanzia di assoluta trasparenza delle società controllate e/o partecipate dal ministero dell'economia. È quanto emerso dal tavolo istituito da Roberto Garofoli, capogabinetto del ministero, e da Raffaele Cantone, presidente dell'Autorità nazionale anticorruzione. Il tavolo ha elaborato un indirizzo comune per sciogliere i dubbi di interpretazione della disciplina vigente. Nelle prossime settimane il ministero indirizzerà alle società nelle quali detiene partecipazioni azionarie una direttiva chiarificatrice, mentre l'Anac provvederà all'adozione di linee guida, o comunque di atti di indirizzo, destinati all'intero comparto delle società partecipate dalle pubbliche amministrazioni.

Acadi, l'Associazione di categoria dei concessionari degli apparecchi da intrattenimento, ha deciso il cambio dei propri organi associativi nominando nuovo presidente Matteo Marini, amministratore delegato di Gmatica.

«Abbiamo cercato fino all'ultimo di convincere il governo a modificare la norma sui giochi garantendo i 500 milioni richiesti ma proponendo modalità che fossero più sostenibili e chiare per la filiera. Non siamo stati ascoltati e le conseguenze di tale atteggiamento lasciano prefigurare un vero e proprio tracollo per uno dei settori industriali più produttivi per lo stato». A lanciare l'allarme è Fabio Schiavolin, amministratore delegato di Cogetech uno dei 13 concessionari del comparto gaming machine.