Ufficializzati i chiarimenti sulle novità fiscali – C.M. 1/E/2013

22 Febbraio 2013
L'Agenzia delle Entrate, con la **Circolare n.1/E del 15 febbraio 2013**, ha ufficializzato i chiarimenti forniti, in occasione degli incontri con la stampa specializzata, relativamente alle novità intervenute nel corso del 2012 in materia fiscale[1].
Per il settore delle costruzioni trovano conferma le precisazioni, già anticipate dall'ANCE[2], in materia di

- **IVAper cassa**, relativamente a:
  - **cessione del credito**

Viene chiarito che la cessione del credito, in entrambe le forme "pro-solvendo", ovvero "pro-soluto", non realizza il presupposto relativo all'esigibilità dell'imposta, richiesto ai fini dell'applicabilità del meccanismo dell' "*IVA per cassa*". Pertanto, per il cedente/prestatore (che ha ceduto il proprio credito), il regime di "*IVA per cassa*" si applica solo a seguito dell'effettivo pagamento, da parte del cliente (debitore ceduto), al nuovo creditore.

  - **pagamento non in contanti**

Nell'ipotesi di utilizzo di mezzi diversi dal contante, l'Agenzia delle Entrate precisa che il pagamento del corrispettivo si considera avvenuto nel momento in cui il cedente/prestatore riceve l'accredito sul proprio conto corrente, a prescindere dalla formale conoscenza a seguito dell'invio del relativo documento contabile da parte dell'istituto di credito.

  - **note di variazione**

Con riferimento agli effetti, riconducibili all'emissione di note di variazione, sul computo del termine di 1 anno dall'effettuazione dell'operazione originaria, viene chiarito che:

- in caso di **variazioni in aumento** intervenute prima del decorso di 1 anno, anche per il nuovo ammontare dell'imponibile o dell'IVA, il termine annuale si calcola a decorrere dall'effettuazione dell'operazione originaria.
- le **variazioni in diminuzione** effettuate:

– prima che l'imposta diventi esigibile, rettificano direttamente l'impostada liquidare;

– successivamente al verificarsi dell'esigibilità (ossia dopo il pagamento del corrispettivo), possono essere computate nella prima liquidazione utile.

- **Rivalutazione delle aree edificabili possedute da privati**, con riferimento a:
  - **rivalutazioni dei diritti edificatori**

L'Agenzia delle Entrate, confermando che «*i diritti edificatori godono del medesimo regime pubblicitario dei diritti reali su beni immobili*», e che, quindi, sono autonomi rispetto al diritto di

proprietà dell'area, chiarisce che gli stessi possono essere rivalutati alle stesse condizioni stabilite per la rivalutazione delle aree in diritto di proprietà.

- **cessione dell'area ad un prezzo inferiore al nuovo valore rivalutato**

In caso di cessione dell'area ad un corrispettivo inferiore al valore rivalutato, il privato può, alternativamente:

- **avvalersi** ugualmente della **rideterminazione**, ai fini del calcolo della plusvalenza derivante dalla cessione del terreno;
- **effettuare** una **nuova rivalutazione** dell'**area**, riferita al 1° gennaio 2013, sempre entro il termine del 30 giugno 2013, attribuendo alla stessa un nuovo valore inferiore a quello risultante dalla precedente perizia di stima, rilevante sia ai fini della determinazione della plusvalenza, che delle imposte indirette sulla vendita.

- **omessa indicazione della rivalutazione nel Modello Unico**

La mancata indicazione della rivalutazione nel Modello Unico non pregiudica gli effetti della rivalutazione, in quanto trattasi di una violazione formale, e come tale, sottoposta all'applicazione della sanzione compresa tra 258 euro e 2.065 euro.

- **Rivalutazione degli immobili d'impresa,** per quanto riguarda:

- **distruzione o danneggiamento dei beni d'impresa rivalutati a causa di eventi sismici**

La distruzione, perdita o danneggiamento dei beni d'impresa, rivalutatiai sensi del D.L. 185/2008**,** in conseguenza degli eventi sismici verificatisi nel maggio 2012 non costituiscono cause di decadenza dalla rivalutazione. Pertanto, il nuovo valore rivalutato «*potrà essere fiscalmente riconosciuto nel 2013, ossia nel periodo d'imposta in cui ordinariamente decorrono gli effetti fiscali della rivalutazione».*

---

[1] Si tratta della Videoconferenza "Telefisco 2013" avvenuta in data 30 gennaio 2013, organizzata da *"Il Sole 24 Ore"* e del Videoforum organizzato dal quotidiano I*taliaOggi*, in data 17 gennaio 2013.
[2] *Cfr.* ANCE "*Rivalutazione degli immobili – Le risposte dell'AdE a Telefisco 2013*" – ID 9912 del 5 febbraio 2013; ANCE "*IVA per cassa" – Risposte dell'Agenzia delle Entrate alla stampa specializzata*" – ID 9754 del 24 gennaio 2013.

10216-Circolare n.1-E del 15 febbraio 2013.pdfApri