

“Telefisco 2013” de Il Sole 24 Ore – 30 gennaio 2013

Rivalutazione terreni e partecipazioni

Risposte di Maria Palma Chicca – Direzione Centrale Normativa dell’Agenzia delle Entrate

1. Corrispettivo e valore di perizia

L'attuale situazione di crisi comporta sovente che la cessione delle partecipazioni o dei terreni avvenga per un corrispettivo inferiore al valore di perizia. Per quanto riguarda le partecipazioni tale circostanza non dovrebbe comportare conseguenze nel presupposto che la cessione a un prezzo inferiore comunque non genera minusvalenza deducibile (articolo 5 della legge n. 448/2001). Per quanto riguarda i terreni dovrebbe comunque essere possibile, fermo restando l'obbligo di assolvere le imposte di registro e ipocatastali sul valore di perizia (articolo 7 della legge n. 448/2001). Solo a scelta del contribuente si potrebbe procedere a una nuova perizia con un valore inferiore al precedente senza assolvere alcuna imposta sostitutiva ai sensi della lettera ee) dell'articolo 7, comma 2, del DI n. 70/2011. Sono corrette queste considerazioni?

La cessione di partecipazioni non negoziate, il cui valore o costo di acquisto è stato rideterminato a un prezzo inferiore al valore di perizia, non dà luogo a minusvalenze fiscalmente rilevanti.

Per quanto riguarda la cessione di terreni, affinché il valore "rideterminato" possa assumere rilievo agli effetti del calcolo della plusvalenza, è necessario che esso costituisca valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali (articolo 7, comma 6 della legge n. 448 del 2001).

Pertanto, qualora il contribuente intenda avvalersi del valore rideterminato, deve necessariamente indicarlo nell'atto di cessione anche se il corrispettivo è inferiore.

In tal caso, le imposte di registro, ipotecarie e catastali devono essere assolte sul valore di perizia indicato nell'atto di trasferimento.

Nel caso in cui, invece, nell'atto di trasferimento sia indicato un valore inferiore a quello rivalutato, si rendono applicabili le regole ordinarie di determinazione delle plusvalenze indicate nell'articolo 68 del Tuir, senza tener conto del valore rideterminato.

Va tenuto presente, peraltro, che il contribuente ha anche la possibilità di rideterminare nuovamente il valore del terreno detenuto, riferito alla data del 1° gennaio 2013.

Il contribuente che intende usufruire nuovamente della rideterminazione del valore del terreno (con riferimento alla data del 1° gennaio 2013) deve redigere la perizia giurata di stima entro il 30 giugno 2013, ovvero entro la data di stipula dell'atto se la cessione avviene prima di tale termine e deve provvedere al versamento dell'importo eventualmente dovuto entro il 1° luglio 2013 (poiché il termine del 30 giugno 2013, previsto dalla norma, cade di domenica).

Qualora l' imposta pagata in occasione della precedente rideterminazione sia maggiore di quella dovuta entro il 30 giugno 2013 non deve essere fatto alcun versamento.

Al riguardo, appare opportuno precisare che, in tal caso, per espressa previsione normativa, la parte eccedente non può essere chiesta a rimborso.

I dati relativi alla nuova rideterminazione devono essere indicati nel quarto RM del modello di dichiarazione Unico relativo all'anno d'imposta 2013.

2. I diritti edificatori

I diritti edificatori (cubatura) previsti dall'articolo 5 del decreto legge n. 70 del 2011 ceduti autonomamente dal terreno o dal fabbricato sono assimilati agli immobili e, pertanto, rientrano nella fattispecie di cui all'articolo 67 del Tuir? In caso di risposta affermativa possono quindi essere oggetto di rivalutazione ai sensi del comma 473, articolo 1 della legge n. 218/2012?

I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da norme statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale sono trascrivibili. Pertanto tali diritti godono del medesimo regime pubblicitario dei diritti reali sui beni.

Si ritiene, quindi, che ai fini della possibilità di usufruire della procedura di rideterminazione del valore dei beni, lo "ius aedificandi" possa essere considerato distintamente e autonomamente rispetto al diritto di proprietà del terreno e che sia possibile provvedere alla rideterminazione del valore di tali diritti di cui il contribuente risulti titolare alla data del 1° gennaio 2013, facendo redigere apposita perizia giurata di stima entro il 30 giugno 2013 e versando entro la medesima data la relativa imposta sostitutiva dovuta ovvero la prima rata.

3. L'omessa indicazione in Unico

L'omessa indicazione nel modello Unico (quadri RM o RT) delle rivalutazioni delle partecipazioni e dei terreni ha carattere formale e non pregiudica in alcun modo gli effetti della valutazione. È corretta questa considerazione?

Come chiarito nella circolare n. 35/E del 4 agosto 2004, l'opzione per la rideterminazione dei valori e la conseguente obbligazione tributaria si considerano perfezionate con il versamento dell'intero importo dell'imposta sostitutiva, ovvero, in caso di pagamento rateale, con il versamento della prima rata.

Infatti, il contribuente può avvalersi immediatamente del nuovo valore di acquisto ai fini della determinazione delle plusvalenze di cui all'articolo 67 del Tuir.

Pertanto si ritiene che l'omessa indicazione nel modello Unico dei dati relativi costituisce una violazione formale, alla quale si rendono applicabili le sanzioni previste dal comma 1 dell'articolo 8 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471 (con un minimo di 258 euro fino a un massimo di 2.065 euro).

In ogni caso restano impregiudicati gli effetti della rideterminazione.

(omissis)

Imprese: beni ai soci e società in perdita

Risposte di Francesco Batocchi – Direzione Centrale Normativa dell'Agenzia delle Entrate

(omissis)

10. Distruzione di immobili rivalutati

Molte società con sede nei comuni colpiti dal sisma del maggio 2012 hanno subito la distruzione di fabbricati strumentali per i quali avevano usufruito della rivalutazione prevista dall'articolo 15, commi 16 e seguenti del DL 185/2008, con affrancamento fiscale dei maggiori valori. Si chiede conferma del fatto che, non essendo la distruzione (oppure il danneggiamento accidentale a seguito, ad esempio, di un incendio) ricompresa tra le ipotesi che, qualora verificatesi prima del 2014, fanno decadere gli effetti della rivalutazione (cessione a titolo oneroso, assegnazione ai soci, destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa), la minusvalenza realizzata sull'immobile distrutto, per la parte corrispondente alla rivalutazione, dovrà essere recuperata a tassazione nel 2012, per essere poi dedotta, in unica soluzione, nel 2013 (variazione in diminuzione nel modello Unico 2014), esercizio di ordinaria decorrenza degli effetti della rivalutazione in esame.

La disciplina di rivalutazione prevista dall'articolo 15, commi 16 e seguenti del decreto legge n.185 del 2008 prevede il venir meno degli effetti fiscali nell'ipotesi in cui, prima del 2014 (contribuenti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare), i beni rivalutati siano ceduti a titolo oneroso, assegnati ai soci, destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa o al consumo personale o familiare dell'imprenditore.

In queste ipotesi è comunque riconosciuto al cedente un credito d'imposta pari all'ammontare dell'imposta sostitutiva riferibile alla rivalutazione dei beni ceduti.

Ciò premesso, si evidenzia che la distruzione, il danneggiamento o la perdita dei beni rivalutati, come conseguenza dell'evento sismico avvenuto nel 2012, non rientra tra le predette ipotesi di decadenza (si veda anche la circolare n. 9 del 10 aprile 1991 del Ministero delle Finanze a commento della precedente legge di rivalutazione n. 408 del 29 dicembre 1990).

Di conseguenza, il maggior valore rivalutato, imputato a conto economico nel 2012, potrà essere fiscalmente riconosciuto nel 2013, ossia nel periodo d'imposta in cui ordinariamente decorrono gli effetti fiscali della rivalutazione in esame.

(omissis)