



ROSSI & ASSOCIATI

C o r p o r a t e A d v i s o r s

Main Office: Via S. Radegonda, 8 - Milano

www.rossiassociati.it

Tel +39 02.874271 Fax +39 02.72099377

NEWS SETTIMANALE

giugno 2011 – n.1

Tutte le informazioni sono tratte, previa critica rielaborazione, da normativa, riviste e stampe specializzate

*Per ulteriori informazioni contattare direttamente lo Studio
(Tel.02/874271 – Fax 02/72099377, e-mail: info@rossiassociati.com).*

LA NUOVA RIVALUTAZIONE DEI TERRENI E DELLE PARTECIPAZIONI

Nuova chance per proprietari e possessori di diritti reali su partecipazioni non quotate e terreni. Il decreto sviluppo (DI 70/2011, articolo 7) prevede la possibilità di procedere a un affrancamento di valore ai fini Irpef pagando un'imposta sostitutiva. Un intervento per così dire "consolidato" dato che la prima misura di questo tipo risale agli articoli 5 e 7 della legge n. 44B/2001 (Finanziaria 2002).

I soggetti interessati (persone fisiche, società semplici, enti non commerciali, che non detengono i beni nell'ambito dell'attività di impresa eventualmente esercitata), che si troveranno a possedere la proprietà o un diritto reale su un'area (agricola o edificabile) o su una partecipazione (qualificata o non qualificata, purché non negoziata in mercati regolamentati) alla data del 1° luglio prossimo, potranno far asseverare dai soggetti abilitati il valore di mercato del terreno o della società partecipata (in quest'ultimo caso anche a spese della società stessa) entro il 30 giugno 2012. Inoltre entro la stessa data, dovranno versare sul valore periziato l'imposta sostitutiva del 2% (per le partecipazioni non qualificate) o del 4% (per le partecipazioni qualificate e per i terreni). In questo modo otterranno di poterlo sostituire, quale valore "di carico" fiscalmente riconosciuto in sede di successiva vendita o conferimento, al costo "storico" di acquisizione. Ciò si traduce, generalmente, in un risparmio di imposta: la sostitutiva si applica sull'intero valore mentre l'Irpef ordinaria ha come base imponibile la sola plusvalenza, ma la differenza di aliquote è così rilevante che assai spesso il calcolo di convenienza economica premia l'affrancamento di valore, anche in considerazione del fatto che i costi storici sono di frequente lontani nel tempo e l'onere per la perizia è deducibile dai plusvalori successivamente maturati.

I limiti superati

Peraltro il DI 70/11 elimina alcuni aspetti negativi emersi in occasioni dei precedenti provvedimenti di affrancamento. Se, infatti, il contribuente ha già effettuato una precedente rideterminazione del valore degli stessi beni può detrarre l'importo relativo alla sostitutiva già versata (anche nel 2002) da quanto dovuto per la nuova rivalutazione. Si supera così il meccanismo (introdotto dalla prassi, circolare n. 27/E/2003 e successive) in base al quale a ogni nuovo affrancamento di valore occorre versare l'integrale imposta sostitutiva, salvo poi richiedere a rimborso quella versata in precedenza e duplicata, ai sensi dell'articolo 38 del Dpr n. 602/73. Una simile procedura

ha generato anche un diffuso contenzioso, in considerazione del fatto che l'articolo 38, se letteralmente interpretato, finiva per "mettere in fuori gioco" tutti i versamenti effettuati oltre i quattro anni precedenti, che gli uffici si rifiutavano di rimborsare (risoluzione n. 236/E/2008) pur in presenza di una prevalente giurisprudenza di segno contrario (in questo senso Ctr Milano n. 100/2010). Da qui al 30 giugno 2012, per i nuovi affrancamenti, si verserà la sostitutiva solo sul maggior valore maturato rispetto alla precedente perizia, senza più esborsi finanziari indebiti e istanze di rimborso. La "quadratura" tra vecchia e nuova rivalutazione avverrà in UNICO 2012.

Il Dl 70/2011 prevede che sia il provvedimento delle Entrate di approvazione della dichiarazione dei redditi a individuare i dati da indicare ai fini del controllo di legittimità della detrazione.

Il rimborso

In alternativa alla compensazione, la nuova disposizione prevede la possibilità di ottenere il rimborso della sostitutiva, nei limiti di quella pagata per il secondo affrancamento. Si tratta di capire se questa è semplicemente una disposizione "di chiusura" del sistema, magari rivolta a chi per errore versa integralmente sulla base delle vecchie regole, o se riguarda l'ipotesi in cui la seconda perizia riporti un valore inferiore alla precedente (risoluzione n.111/E/2010). Ad ogni modo, è ora previsto che il termine di 48 mesi per l'istanza di rimborso decorra dal primo o unico versamento effettuato in occasione dell'affrancamento più recente, e viene concesso un anno di tempo anche a chi era già decaduto dal diritto.

Il ravvedimento evita il ruolo

Per l'Agenzia delle Entrate (circolare n. 35/E/04) la validità della rivalutazione si ottiene a seguito della correttezza del versamento (unico o prima rata), sia sotto il profilo dell'importo che della scadenza (occorre anche essere in possesso della perizia asseverata di valore). Pertanto, in caso di pagamento rateale, l'errore o l'omissione nel versamento della seconda o terza rata non producono conseguenze sul valore fiscalmente riconosciuto del bene "affrancato", e le somme non versate vengono iscritte a ruolo con le sanzioni previste per il loro recupero. L'iscrizione a ruolo si evita ricorrendo al ravvedimento operoso.