

## Norme & Tributi Fisco e sentenze

# L'area ceduta gratis al Comune taggata con plusvalenza sulla vendita

### IMPOSTA SOSTITUTIVA

L'incidenza può arrivare ad azzerare la base imponibile

L'effetto favorevole in caso di affrancamento o di acquisto senza perizia

Giorgio Gavelli

Il costo (originario o rivalutato) della quota di area edificabile ceduta gratuitamente al Comune in adempimento della convenzione di lottizzazione costituisce un costo inerente alla restante parte di area successivamente ceduta a terzi, per cui incide positivamente sul calcolo della plusvalenza sino ad azzerarlo. Questa conclusione, recentemente accolta anche dalla Corte di cassazione, aiuta a completare correttamente i calcoli di convenienza per l'affrancamento di valore sulle aree edificabili non possedute in regime d'impresa, per le quali il 2 luglio scade il termine per l'asseverazione della relazione di stima e per il versamento della prima o unica rata di imposta sostitutiva Irpef dell'8% (si veda «Il Sole-24 Ore» del 21 giugno).

I calcoli di convenienza confrontano tale tassazione sostitutiva (e il connesso costo di redazione della perizia) con l'imposta assolta ordinariamente, la quale dipende, oltre che dalle aliquote marginali del contribuente, anche dalla tipologia di area ceduta (agricola, lottizzata, edificabile), dalla provenienza della stessa (acquisto, successione o donazione), dal diritto che si intende cedere (proprietà piena o nuda, usufrutto, diritto di superficie, diritto edificatorio) e dalla presenza di eventuali oneri accessori deducibili nel calcolo della plusvalenza.

Un caso particolare, che spesso ha causato problemi, riguarda la cessione dell'area che residua dopo che, in ottemperanza a quanto previsto dalla convenzione urbanistica, il privato ha ceduto gratuitamente al Comune la parte restante del terreno. I quesiti che normalmente si pongono sono due, vale a dire:

- in caso di tassazione senza affrancamento, la possibilità per il contribuente di considerare, tra gli oneri accessori inerenti, il costo sostenuto per acquisire la quota di terreno già ceduta all'ente pubblico come previsto dalla convenzione;
- in caso di intervenuto affrancamento di valore, la possibilità di attribuire l'intero valore affrancato all'area rimanente in seguito alla cessione a titolo gratuito, cumulando su di essa anche la parte di valore intrinseca (ma non monetizzata) nella frazione oggetto di tale cessione gratuita.

La risposta è positiva in entrambi i casi. Infatti, il "sacrificio" imposto dalla cessione gratuita non può non costituire un maggior costo dell'area residua, poiché è stato sostenuto con l'unico scopo di rendere possibile la proficua commercializzazione di quest'ultima.

Già in passato, ma con riferimento ai redditi d'impresa, l'agenzia delle Entrate ha riconosciuto – con risoluzione 322/E/2002 – che «le operazioni di cessione gratuita delle aree, effettuate, non per spirito liberale, bensì in adempimento di precisi obblighi contrattuali, costituiscono un onere necessario alla realizzazione della iniziativa urbanistica» con la conseguenza che il valore «non potrà che essere riattribuito alle residue aree interessate all'attività di trasformazione edilizia».

Proprio in questi giorni (ordinanza 8 giugno 2018 n. 15008), la Corte di cassazione ha esaminato il

### I CASI DEFINITI DALLA CASSAZIONE

**1. La cessione al Comune**  
Il valore della cessione dell'area al Comune, in quanto avvenuta in adempimento della convenzione di lottizzazione, costituisce un costo inerente al valore del terreno edificabile ceduto che va sommato al valore iniziale e la plusvalenza realizzata è pari a zero (ordinanza 15008/2018)

**2. Perizia dopo la vendita**  
Anche per l'affrancamento di valore delle aree edificabili la perizia può essere asseverata dopo la compravendita. Non è prevista, infatti, alcuna limitazione di legge, né ha rilevanza quanto previsto da atti come le circolari amministrative (ordinanza 22249/2017)

**3. Valore inferiore alla perizia**  
La scelta di calcolare il valore dell'area edificabile in deroga al sistema ordinario non vincola la successiva vendita e non limita

la facoltà di alienare il bene a prezzo inferiore. In tale ipotesi deve escludersi la decadenza del contribuente dal beneficio (ordinanza 7037/2018)

**4. Maggior valore accertato**  
Come l'esercizio dell'opzione per la rideterminazione del valore non preclude, in caso di non attenersi al valore della perizia, il medesimo valore non limita l'accertamento dell'ufficio (ordinanze 29184 e 24136 del 2017)

**5. Affrancamento parziale**  
Sebbene la rivalutazione delle partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati vada effettuata con stima riferita all'intero patrimonio sociale, il contribuente può usare la rivalutazione anche ai fini della tassazione di una parte delle azioni detenute (ordinanza 9507/2018)

caso di un contribuente che aveva affrancato con perizia oltre 10 mila metri quadrati di terreno edificabile, e ne aveva poi ceduto meno di 7 mila perché la parte restante era stata ceduta gratuitamente al Comune. Dato che la cessione a terzi era intervenuta allo stesso valore di perizia, l'Ufficio pretendeva la tassazione di una plusvalenza pari al differenziale tra corrispettivo unitario al metro quadrato in sede di vendita e valore unitario al metro quadrato di affrancamento, moltiplicato per i 3 mila metri quadrati "regalati". In sostanza, il valore di affrancamento di quest'ultima estensione veniva considerato "perso" dall'Agenzia. Di diverso avviso la Suprema corte, secondo

cui il valore (affrancato) di cessione dell'area al Comune deve essere sommato al valore dell'area ceduta a terzi, per cui, nel caso di specie, la plusvalenza imponibile realizzata è stata considerata pari a zero.

Va ricordato che se, invece, l'area è stata oggetto di esproprio da parte dell'ente pubblico (o di cessione volontaria nel corso di procedimento espropriativo), con conseguente applicazione della ritenuta del 20%, il contribuente può optare per la tassazione ordinaria e far valere l'affrancamento di valore in dichiarazione per vantare il credito d'imposta generalmente pari all'intero importo della tratta (circolare 81/E/2002).

## Piccoli enti, il consolidato si situa di un anno

### CONTABILITÀ

Una nota della Ragioneria permette il rinvio ai rendiconti del 2018

Gianni Trovati  
ROMA

I Comuni fino a 5 mila abitanti che non hanno adottato la contabilità economico-patrimoniale nei rendiconti 2017 (chiusi entro aprile scorso) non dovranno fare il bilancio consolidato quest'anno. Lo spiega una nota firmata dal Ragioniere generale dello Stato Daniele Franco, completando così una "catena interpretativa" che impegna enti e Mef da mesi.

Tutto nasce dalla formulazione non felicissima della norma, inserita all'articolo 233-bis, comma 3 del Tuel, secondo cui i Comuni fino a 5 mila abitanti (sono 5.539, il 70% del totale) «possono non predisporre il bilancio consolidato fino all'esercizio 2017». Secondo le prime letture "rigoriste" della Ragioneria, questo avrebbe dovuto fare del 2017 il primo esercizio con la contabilità economico-patrimoniale. Dopo una forte resistenza degli amministratori locali, la commissione Arconet (nella Faq n.30 pubblicata a metà aprile) ha avviato il cambio di rotta, spiegando che i piccoli enti avrebbero potuto inviare i rendiconti 2017 alla Banca dati della Pa anche senza i prospetti di stato patrimoniale e conto economico. Senza contabilità economica, però, il consolidato non si può fare. Di qui il rinvio ufficiale firmato dal ragioniere generale, che sposta tutto all'anno prossimo per chi ha scelto di mantenere fedele ai vecchi criteri. Dando altri mesi per le richieste di deroga generalizzata da parte dei Comuni.

## Trasferire la sede all'estero non salva dal fallimento

### IL TRUCCO

Cancellarsi dal registro imprese non fa venir meno la continuità giuridica

Angelo Busani  
Elisabetta Smaniotto

Non si sfugge dalla dichiarazione di fallimento trasferendo all'estero, effettivamente o fittiziamente, la sede di una società italiana: lo afferma la Cassazione nell'ordinanza n. 10793 del 4 maggio 2018.

L'articolo 10 della legge fallimentare (Rd 16 marzo 1942 n. 267) sancisce che le società possono essere dichiarate fallite entro un anno dalla cancellazione dal Registro delle Imprese, se l'insolvenza si è manifestata anteriormente alla medesima o entro l'anno successivo.

Se una società delibera il trasferimento della sua sede all'estero, ne avviene, in effetti, la sua formale cancellazione dal Registro delle Imprese; e si pone quindi il tema dell'applicabilità, a questo caso, della norma di cui al predetto articolo 10 della legge fallimentare.

La Cassazione risponde decisamente in senso negativo, sia nel caso in cui il trasferimento avvenga effettivamente.

La ragione, in entrambi i casi, è che l'operatività dell'articolo 10 della legge fallimentare deve essere circoscritta al caso di cancellazione della società dal Registro delle Imprese a seguito di cessazione dell'attività imprenditoriale e non può trovare applicazione analogica al caso della cancellazione della società dal registro camerale a seguito di trasferimento all'estero (effettivo o fittizio) della sede sociale.

Quanto al trasferimento effettivo, la Cassazione argomenta che laddove la cancellazione di una società dal Registro delle Imprese italiano sia avvenuta non a compimento del procedimento di liquidazione dell'ente (o per il verificarsi di altra situazione che implichi la cessazione dell'esercizio dell'impresa e da cui la legge faccia discendere l'effetto necessario della cancellazione), bensì come conseguenza del trasferimento all'estero della sede della società, e quindi sull'assunto che questa continui, invece, a svolgere attività imprenditoriale, benché in altro Stato, l'articolo 10 della legge fallimentare non trova applicazione, in quanto tale trasferimento non determina il venir meno della continuità giuridica della società trasferita e non ne comporta, quindi, in alcun modo, la cessazione dell'attività.

Anche con riferimento al caso in cui, invece, il trasferimento della sede all'estero sia solamente fittizio, l'articolo 10 della legge fallimentare non può trovare applicazione, in quanto nemmeno in questo caso viene meno la continuità giuridica della società trasferita e non ne consegue, in alcun modo, la cessazione dell'attività imprenditoriale, la quale continua ad essere svolta nel territorio dello Stato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### IL REGISTRO

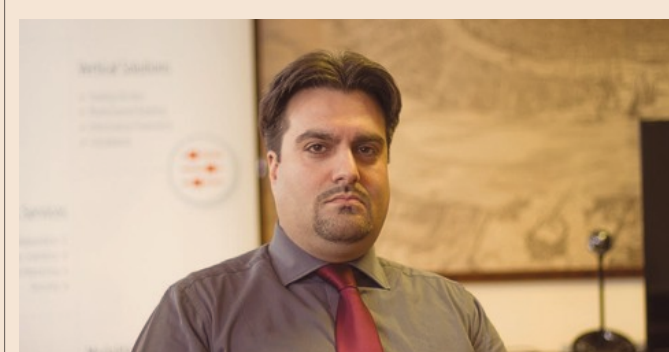
**1. La norma**  
La legge fallimentare afferma che il fallimento è dichiarabile entro un anno dalla cancellazione

**2. Il limite**  
Per cancellazione, però, si considera solo quella per cessazione attività e non per trasferimento all'estero

## Aziende & Territorio

# Tecnologie che fanno crescere il business

Soluzioni e software all'avanguardia: le realtà **lombarde** confermano un'importante leadership di mercato



Michelangelo Uberti, Marketing Manager di Par-Tec

## Par-Tec, privacy compliance Formazione e tecnologia per l'adeguamento al GDPR

Con l'entrata in vigore della nuova normativa sulla privacy è diventato fondamentale per qualunque settore adottare un approccio strutturato per adeguarsi a quelli che oggi sono gli obblighi di legge. In un mercato che ancora si muove in maniera confusa, è fondamentale rivolgersi a interlocutori che non propongano soluzioni panacea ma che al contrario offrano un percorso ragionato e personalizzato.

Di questo secondo gruppo fa certamente parte Par-Tec, un system integrator con sedi a Roma e Milano che, mutuando le esperienze maturate nei mercati telco e finance, offre soluzioni e servizi per la privacy compliance e per la formazione. In ambito di adeguamento al GDPR, entrato in vigore il 25 maggio scorso, Par-Tec ha intrapreso un duplice percorso: ai suoi clienti offre consulenza normativa e organizzativa curata da un DPO certificato e anche corsi di formazione

che possono essere svolti sia a distanza che in aula. Inoltre ha individuato una serie di soluzioni finalizzate all'adeguamento tecnologico, come ad esempio la cifratura dei dati.

Par-Tec ritiene che la sicurezza del patrimonio informativo delle aziende dipenda da tre fattori fondamentali: il rispetto delle norme, la consapevolezza e competenza del personale e l'adozione di adeguate contromisure tecnologiche. È su questi pilastri che è basato il catalogo dell'offerta Par-Tec Educational perché, come spiega il marketing manager Michelangelo Uberti, «in un mondo dominato da prodotti di sicurezza altamente sofisticati il target primario degli attacchi è sempre più rappresentato dagli utenti finali». Perciò, aggiunge Uberti, «ai continui aggiornamenti tecnologici devono seguire processi di formazione di tutte le risorse umane aziendali». Info: [www.par-tec.it](http://www.par-tec.it)

## Qualità Timeware Digital Modernizzazione e sicurezza a tutela dei processi interni

Timeware Digital è un'azienda milanese fondata nel 2003 che ha focalizzato le proprie attività in ambito di System Integrator e di Process Automation allo scopo di aiutare i propri clienti a modernizzare, integrare e mettere in sicurezza i processi interni, riuscendo così a restituire valore ed efficienza alla propria attività, in particolar modo nella relazione mercato-azienda-utente.

Le strategie che hanno segnato l'attività di Timeware Digital sono ispirate da Alessandro Salberini, general manager dell'azienda. Ed è lui a spiegare quali sono stati i punti fondamentali dai quali è partito e come ha lavorato per lo sviluppo della sua attività. Racconta Salberini: «La trasformazione digitale è un processo impegnativo per le imprese; i dipartimenti IT operano spesso in un contesto contrastante, ricoprendo allo stesso tempo la tradizionale

funzione di utility, ma anche di abilitatore per lo sviluppo del business, il tutto con la necessità di abbattere i budget operativi. Attraverso il nostro team di Professional Service e l'utilizzo delle piattaforme software IVANTI, specializzate nella gestione dell'IT Unificato, automatizziamo e mettiamo in efficienza i processi, siano essi IT o di Business. Consentiamo una visione sicura e condivisa tra le diverse funzioni aziendali delle informazioni disponibili. Aiutiamo a ridurre i costi operativi per liberare risorse a favore dello sviluppo del business. All'IT offriamo soluzioni e consulenza per la gestione centralizzata degli End Point, dell'Asset Management, per la SW License Optimization, per la Security e il Service Management. Per il Business ci focalizziamo in particolare sull'automazione dei processi di Human Resource, Legal, Facility, Documentale». Info: [www.timeware.it](http://www.timeware.it)



Alessandro Salberini



Ing. Vincenzo Ciambra, Amministratore Delegato di Swing

## Professionalità Swing Srl L'eccellenza del servizio è il segreto per vincere

Swing Srl è una società appartenente al Gruppo informatico Par-Tec nata nel 2008 e attiva nell'ambito delle segnalazioni di vigilanza e centrale dei rischi che le banche e gli intermediari finanziari sono tenuti a fornire alla Banca d'Italia. Il suo core business è quindi rappresentato dall'offerta di consulenza, integrazione di sistemi e outsourcing per il mercato degli intermediari finanziari e specializzati. Nel suo settore ha raggiunto posizioni leader e vanta tra i propri interlocutori banche italiane, filiali di banche comunitarie, intermediari operanti nei settori leasing, factoring, credito al consumo, cessione del quinto e confidi.

Sin dai primi anni di attività l'azienda ha saputo conquistare la fiducia dei propri clienti grazie alla competenza, l'esperienza e l'affidabilità dimostrate. «Il nostro è un team affiatato di super esperti che ha condiviso esperienze

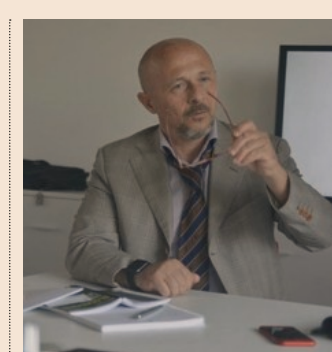
lavorative per più di vent'anni – dice l'ingegner Vincenzo Ciambra, amministratore delegato e co-founder di Swing – io stesso, quando abbiamo iniziato questa attività, venivo da significative esperienze maturate in grandi multinazionali».

Swing ha potuto contare quindi anche su tutta una serie di rapporti che i suoi dirigenti avevano stretto in precedenti incarichi lavorativi. «Infatti – conferma l'ingegner Ciambra – come azienda abbiamo appena festeggiato i primi dieci anni, ma con la gran parte dei clienti ci conosciamo da molto più tempo. E se loro si fidano di noi è perché abbiamo sempre dimostrato di tenere rigorosamente fede al nostro motto: "the customer is the king". Per noi infatti il cliente è davvero un re, e ogni successo che un nostro cliente raggiunge è un traguardo e una soddisfazione anche per la nostra azienda». Info: [www.swingservizi.it](http://www.swingservizi.it)

## Leader nazionale I successi KC

Nata come start up nel 2012, KC è un'azienda resasi protagonista di un brillante processo di crescita che l'ha portata in breve tempo a trasformarsi in una delle principali realtà nazionali specializzate nella gestione e configurazione di prodotti SAP.

Passata dall'iniziale staff composto da 6 tecnici specializzati a un organico di circa 20 persone, KC fornisce consulenza e innovazione tecnologica su tutti gli aspetti relativi a SAP, SAP Netweaver e SAP Hana. I consulenti KC vantano un'elevata esperienza riguardo a progetti d'implementazione ad elevata criticità e complessità in particolare in ambito tecnologico, e hanno conseguito la certificazione SAP su diverse aree (SAP PO/PI, SAP Hana, Sap Abap Workbench). Grazie alle importanti competenze delle risorse e all'esperienza acquisita, KC rappresenta oggi a pieno titolo un partner affidabile sia per i grandi system integrator che per i clienti finali. Info: [www.kcgroup.eu](http://www.kcgroup.eu)



Riccardo Fabbian

## Ipsedocet Srl Le consulenze

Fondata nel 2008 da un gruppo di professionisti della consulenza informatica, Ipsedocet è un'azienda che fa della preparazione del proprio staff uno dei suoi punti di forza. Ciò le consente di mettere a disposizione dei propri clienti competenze qualificate che hanno permesso un nuovo approccio alla consulenza informatica e manageriale, e hanno decretato i successi raggiunti da Ipsedocet in questi 10 anni di attività in cui ha dimostrato di essere un felice connubio tra mentalità industriale e tradizione artigianale, e di declinare con successo il proprio spirito innovativo. Blockchain e cloud, infatti, sono gli ultimi ambiti di applicazione.

Importante si è rivelata la competenza dell'azienda in ambito Sap, l'ERP adottato dalle principali corporate mondiali. Ipsedocet ha ottenuto la qualifica di Sap Var secondo livello che le consente non solo di consegnare progetti, ma anche di fornire licenze. Info: [www.ipsedocet.it](http://www.ipsedocet.it)