

## Le novità in arrivo/6

IL PRELIEVO SULLA PROPRIETÀ



### Alla cassa

L'operazione si effettuerà tramite un'imposta rateizzabile pari al 4% della stima del bene alla data del 1° gennaio 2013

# La rivalutazione riapre i battenti

Le plusvalenze sul valore dei terreni potranno essere affrancate fino al 30 giugno

Angelo Busani

Riaperta fino al 30 giugno 2013, per effetto della **legge di stabilità** (comma 473 dell'articolo 1), la possibilità di affrancare le plusvalenze relative a **terreni edificabili o agricoli** (per questi ultimi la procedura di rivalutazione è utile ovviamente solo se si intravede la possibilità di una loro trasformazione in aree edificabili). Si deve peraltro trattare di terreni posseduti alla data del 1° gennaio 2013 (e quindi non è possibile rivalutare terreni che si acquistano successivamente) da:

a) persone fisiche, che non agiscono nell'esercizio di attività d'impresa (anche l'usufruttuario può effettuare la rivalutazione, perché, in caso di cessione, se ne ricorrono i presupposti, questi realizza una plusvalenza tassabile ai sensi dell'articolo 67 Tuir);

b) società semplici ed enti non commerciali, anche non residenti.

È opportuno rammentare che la facoltà di rivalutare il valore di acquisto dei terreni edificabili è utile al fine della riduzione o dell'annullamento della plusvalenza tassabile in occasione di una cessione a titolo oneroso delle aree in questione (ai sensi dell'articolo 67 del Tuir). Inoltre, in caso di terreno acquisito per successione o per donazione, il valore dichiarato ai fini delle imposte ipotecarie e catastali vale quale costo iniziale da confrontare con il prezzo di cessione al fine del calcolo della plusvalenza tassabile.

L'affrancamento si opera pagando (codice tributo 8056) un'imposta sostitutiva da calcolarsi applicando l'aliquota del 4% al valore che il terreno aveva alla data del 1° gennaio 2013; detto valore deve essere quello certificato in una apposita perizia, la quale deve essere predisposta entro il 30 giugno 2013. È

opportuno però tener conto del fatto che, se il terreno viene ceduto prima del 30 giugno 2013, la perizia deve essere predisposta prima del rogito (circolare 15/E del 2002; circolare 47/E del 2011) poiché il valore periziato costituisce il valore minimo di riferimento anche ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali dovute in occasione dell'atto di vendita.

L'imposta sostitutiva deve essere versata o in un'unica soluzione entro il 30 giugno 2013 oppure ratealmente, e cioè in tre quote annuali di eguale importo entro il 30 giugno 2013, il 30 giugno 2014 e il 30 giugno 2015 (l'importo delle ultime due rate deve essere aumentato con l'interesse del 3 per cento annuo).

La norma che riapre la possibilità di affrancamento tecnicamente si limita a riaprire i termini della precedente legge di rivalutazione, che erano contemplati nel Dl 282/2002, convertito in legge 27/2003. Così facendo, la nuova norma non richiama espressamente quanto disposto dall'articolo 7, comma 2, lettera ee), del Dl 70/2011 e cioè la norma che, in occasione della precedente legge di rivalutazione, aveva consentito (ove si volesse porre a una nuova procedura di rivalutazione del medesimo bene già in passato fatto oggetto di affrancamento) la possibilità di compensare la nuova imposta sostitutiva da versare (in quel caso entro il 1° luglio 2011) con l'imposta sostitutiva già versata in passato in occasione di una precedente operazione di affrancamento del medesimo terreno.

Tra l'altro, con tale norma che ammetteva la compensazione, si era pacificamente dato ingresso anche all'altrettanto importante principio (specie in un periodo di crisi dell'edilizia, che comporta un inevitabile abbattimento del valore delle aree) secondo il quale si poteva effettuare anche una rivalutazione "al ribasso", e quindi senza il pagamento di alcuna imposta sostitutiva, perché appunto compensata con la maggior imposta versata in passato.

È però abbastanza plausibile ritenere, nonostante il mancato esplicito richiamo della norma che ammetteva la compensazione e nonostante la mancata riproposizione di una norma di identico contenuto, che il principio di compensazione recato dal predetto articolo 7, comma 2, lettera ee) del Dl 70/2011, sia una norma di carattere generale, entrata a regime nel sistema a prescindere dalla specifica legge di rivalutazione tempo per tempo vigente.

### Le regole



#### 01 | L'INTERVENTO

La legge di stabilità (228/2012), all'articolo 1, comma 473, ha riaperto fino al 30 giugno 2013 i termini per l'affrancamento delle plusvalenze relative a terreni edificabili o agricoli purché siano posseduti alla data del 1° gennaio 2013 da persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività d'impresa, oppure da società semplici ed enti non commerciali, anche non residenti. La facoltà di rivalutare il valore d'acquisto dei terreni edificabili è utile al fine della riduzione o dell'annullamento della plusvalenza tassabile in occasione di una cessione a titolo oneroso delle aree in questione

#### 02 | L'ALIQUOTA

L'affrancamento può essere effettuato dietro pagamento di una imposta sostitutiva che va calcolata applicando una aliquota del 4% (codice tributo 8056) rispetto al valore attribuito al terreno alla data del 1° gennaio 2013. Il valore dovrà essere oggetto di certificazione attraverso una apposita perizia. Nell'ipotesi in cui il terreno venga ceduto prima del 30 giugno 2013, la perizia dovrà però essere predisposta prima del rogito dal momento che il valore periziato costituisce il valore minimo di riferimento anche ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali dovute in occasione dell'atto di vendita

#### 03 | L'OPZIONE

La normativa prevede due possibili soluzioni per il pagamento dell'imposta relativa all'affrancamento: il versamento in un'unica soluzione entro il 30 giugno 2013 o la rateizzazione in tre quote annuali di eguale importo entro il 30 giugno 2013, il 30 giugno 2014 e il 30 giugno 2015 con importo delle ultime due rate aumentato con l'interesse del 3% annuo. Anche se manca un esplicito richiamo in tal senso, si ritiene plausibile che anche in questa circostanza la nuova imposta sostitutiva possa essere compensata con l'imposta sostitutiva già versata in passato per una precedente operazione di affrancamento del medesimo terreno

L'imposta. I versamenti 2011 diventano acconti

## Immobili all'estero, pagamento dell'Ivie spostato di un anno

Marco Piazza

L'imposta sul valore degli immobili all'estero versata nel 2011 per il 2012 sarà considerata in acconto dell'Ivie dovuta per il 2013. La legge di stabilità per il 2013 ha infatti differito l'entrata in vigore dell'Ivie al 2012.

L'effetto indiretto del differimento dell'imposta è che chi, l'anno scorso, ne avesse omesso il versamento o (come è probabile) avesse sbagliato i conteggi, non sarà passibile di sanzioni né di addebiti di imposte e interessi.

Il quadro RM di Unico persone fisiche dovrà essere modificato per consentire lo scomputo degli acconti e si auspica che sia consentito di compensare eventuali eccedenze con l'Irpef o le altre imposte dovute dal contribuente, oltre che di riportarle a nuovo. In compenso, viene introdotto l'acconto anche per l'Ivie, con le stesse regole dell'Irpef. Il nuovo comma 15 bis dell'articolo 19 estende, poi, l'aliquota agevolata dello 0,40% agli immobili adibiti ad abitazione principale da chiunque posseduti e non solo a quelli posseduti da dipendenti pubblici all'estero. Inoltre, viene estesa a tutte le persone fisiche che possiedono immobili all'estero assoggettati all'Ivie (e non solo ai dipendenti pubblici) la non tassabilità del reddito dell'immobile ai fini Irpef.

In mancanza di una diversa definizione contenuta nell'articolo 19 del Dl 201/2011 o nel provvedimento del direttore delle Entrate del 5 giugno 2012, pare che la definizione di "abitazione principale" vada desunta dall'articolo 8, comma 2 del Dlg 504/1992 secondo il quale «per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a ti-

to di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente».

Sul piano concreto, pare che l'agevolazione sia riferibile soprattutto agli emigrati che abbiano mantenuto in Italia il proprio centro degli interessi vitali e quindi siano fiscalmente residenti in Italia e che utilizzino un'immobile di proprietà all'estero come dimora abituale per tutto il periodo in cui soggiorna all'estero. Pare, inoltre, razionale ritenere che l'aliquota ridotta si applichi se l'immobile all'estero è utilizzato come

### GLI EFFETTI INDIRETTI

Non saranno più sanzionabili le omissioni o gli errori Estesa a tutti l'aliquota dello 0,4%

abitazione principale di un familiare, dato che così avviene ai fini dell'Imu. Altrimenti si verificherebbe una discriminazione degli investimenti all'estero in contrasto con la normativa comunitaria.

La determinazione della base imponibile dell'Ivie presenta ancora gravi incoerenze con l'articolo 64 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, specie con riferimento al fatto che il metodo catastale di determinazione del valore dell'immobile è circoscritto a quelli detenuti nella Ue e negli Stati See white list e non anche a quelli detenuti negli altri Paesi.

### Quarta puntata di una serie

Le precedenti sono state pubblicate sul Sole di ieri e del 2 e 3 gennaio

### SPECIALE ONLINE



#### LA LEGGE DI STABILITÀ

Il provvedimento approvato dalla Camera commentato sezione per sezione

#### LEGGI DI STABILITÀ

Su internet il testo con guida alla lettura

Sul sito internet del Sole 24 Ore ([www.ilssole24ore.com](http://www.ilssole24ore.com)) è disponibile il testo della legge 228/2012 approvata dal Parlamento prima di Natale e comprensivo delle tabelle allegate. Tutti i 560 commi dell'unico articolo che compone il testo della legge di stabilità per il 2013 sono stati commentati dagli esperti del quotidiano

# Cambiano le regole dell'IVA

## Guida all'IVA. Tutte le novità del 2013.

Un inserto speciale che fa il punto sulle novità per l'Iva, anche alla luce delle modifiche dettate dal decreto sviluppo e dal pacchetto salva-infrazioni. Una road-map per le nuove regole dell'Iva nel 2013: dal regime opzionale per cassa al restyling delle regole di fatturazione per le operazioni intracomunitarie, per finire con le nuove sanzioni. E ancora, spazio al nuovo elenco clienti-fornitori e alle risposte degli esperti con molti casi pratici risolti.



[www.ilssole24ore.com](http://www.ilssole24ore.com)

\*Oltre al prezzo del quotidiano

SOLO MARTEDÌ 8 GENNAIO CON IL SOLE 24 ORE A 0,50 €\* IN PIÙ.