

Il 30 giugno prossimo scade il termine per redigere la perizia di stima dei terreni edificabili (o agricoli se si presume di cederli entro cinque anni dalla data di acquisto) e delle partecipazioni. È una facoltà concessa alle persone fisiche, società semplici ed enti non commerciali di rideterminare il costo fiscale dei beni che in caso di cessione possono generare plusvalenza ai sensi dell'articolo 67 del Dpr 917/1986.

La perizia deve avere come riferimento il possesso dei beni e il loro valore alla data del primo gennaio 2015. Entro la nuova scadenza devono essere effettuati due adempimenti: a) asseverare in tribunale, presso un notaio o giudice di pace la perizia a cura di un professionista abilitato (commercialista o revisore contabile per le società, ingegnere, architetto, geometra, agronomo, perito agrario, agrotecnico e perito edile per i terreni); b) fare il versamento dell'intera imposta sostitutiva oppure di un terzo o la metà.

In caso di versamento rateale le altre due o una rata devono essere versate entro il 30 giugno degli anni successivi maggiorate del 3% annuo a titolo di interessi. I codici tributo sono i seguenti: «8055» per la rivalutazione delle partecipazioni; «8056» per la rivalutazione dei terreni. La misura della imposta sostitutiva, raddoppiata in confronto al passato, è dell'8% per i terreni e per



ADEMPIMENTO

Rateizzazione: si paga entro il 30 giugno degli anni successivi

Rivalutazione: versamento e perizia entro il 30 giugno

le partecipazioni qualificate (più del 20% nelle società di capitali o del 25% in quelle di persone), ovvero del 4% per le partecipazioni non qualificate. Qualora i medesimi beni siano stati oggetto di precedenti rivalutazioni è possibile scomputare l'imposta sostitutiva già versata ricordando che l'eventuale eccedenza non è rimborsabile. Tale circostanza si può presentare

Codice tributo 8056 per i terreni e «8055» per le partecipazioni

per i terreni edificabili che hanno perduto valore e ora vengono posti in vendita a un prezzo inferiore di quello di perizia. Tenuendo conto che la legge 190/2014 ha previsto il raddoppio dell'imposta sostitutiva (dal 4 all'8%), anche se il terreno viene svalutato occorre comunque versare una imposta a conguaglio a meno che il valore si sia ridotto della metà e oltre. Conviene sempre la perizia in pre-

senza di terreni edificabili in odore di vendita in quanto in questo caso la vendita realizza sempre plusvalenza. Per le partecipazioni la perizia è opportuna in previsione della cessione delle quote anche di società semplice. La perizia invece è inefficace quando un socio recede dalla società.

In merito alla perizia dei terreni recentemente è intervenuta anche l'Agenzia delle entrate.

Con la risoluzione n. 53/E del 27 maggio 2015 l'Agenzia ha ricordato che la perizia di rivalutazione dei terreni deve essere riportata nell'atto di compravendita, ma può essere tollerata l'omessa indicazione se la differenza tra il valore di perizia e il prezzo di vendita sia poco significativa.

Nella fattispecie l'articolo 7 della legge 448/2001 dispone che il valore di perizia rappresenta il valore normale minimo ai fini delle imposte dirette, dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale. Tale circostanza ha fatto dire più volte alla Agenzia delle entrate (si veda in pri-

mis circolare 15/E/2002) che se il venditore non menziona in atto la intervenuta rideterminazione del valore (oppure si discosta dal valore di perizia), la rivalutazione diviene inefficace; quindi la plusvalenza si determina secondo i criteri ordinari partendo in linea di massima dal costo storico del terreno. Non c'è dubbio che la Agenzia delle entrate forza la mano pretendendo che nel rogito di vendita venga indicato il valore di perizia per rilevare comodamente il valore del terreno al fine della liquidazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale e tale principio viene confermato anche nella risoluzione 53/E/2015. Infatti la nota ministeriale, giustificando che l'informazione del valore di perizia del terreno nel rogito è necessaria al fine di contrastare l'occultamento della base imponibile ai fini delle imposte indirette, afferma che tale pericolo viene meno se lo scostamento del valore indicato nel medesimo atto rispetto al valore di perizia sia poco significativo. La risoluzione continua affer-

mando che i controlli non vengono intralciati se la cessione viene effettuata a un corrispettivo sensibilmente inferiore a condizione che nel rogito venga fatta menzione del valore peritato. La strada maestra è quella indicata nella circolare della Agenzia delle entrate n. 1 del 15 febbraio 2013 dove viene introdotto il meccanismo del «prezzo-valore». Nel rogito di vendita del terreno

Agenzia delle entrate: la perizia va riportata nella compravendita

edificabile rivalutato si deve indicare il valore di perizia sul quale saranno liquidate le imposte di registro, ipotecaria catastale, oltre al corrispettivo di vendita. Se la cessione è effettuata da un imprenditore agricolo l'Iva si applica comunque sul corrispettivo. In questo caso anche se il corrispettivo di vendita è inferiore al valore di perizia (cosa frequente in questi tempi) ai fini delle imposte dei red-

diti il valore rivalutato è efficace e quindi il cedente non avrà alcuna plusvalenza imponibile. La questione quindi verte sull'obbligo di indicare il valore di perizia nel rogito specialmente quando il terreno viene ceduto a un prezzo minore. Dal canto suo la giurisprudenza è concorde nel considerare efficace la rivalutazione pur in assenza della indicazione del valore (si veda Commissione tributaria regionale della Lombardia 169/4420/11 e 141/45/2012). Le Entrate hanno comunque la possibilità di monitorare il valore periziato dalla segnalazione che il contribuente esegue nel modello Unico. La risoluzione 53/E/2015 esamina anche un'altra questione relativa al momento temporale in cui la perizia deve essere redatta e asseverata. La circolare 16/2005 della Agenzia aveva precisato che la redazione della perizia e il relativo giuramento da parte del professionista incaricato dovevano essere espletati prima del rogito di vendita, ma la Corte di cassazione con varie ordinanze ha cassato tale principio. La Agenzia afferma ora che l'asseverazione può essere effettuata successivamente all'atto di compravendita, ma la perizia deve essere fatta prima sempre per il solito principio che nel rogito deve essere menzionato il valore di perizia. •

GIAN PAOLO TOSONI