

CASI CONTROVERSI

Vince sempre chi rischia?

di **Comitato di redazione**

Il prossimo 30 giugno 2015 scade il termine per la rideterminazione del valore fiscale di quote e terreni, subordinato al versamento di una imposta sostitutiva doppia rispetto al passato (4 o 8%) ed al giuramento di una perizia di stima.

Alcune questioni problematiche legate alle suddette rivalutazioni (in particolare, a quelle delle aree) sono state recentemente risolte dall'Agenzia delle Entrate con la emanazione della **risoluzione 53/E**; cogliamo allora lo spunto offerto dall'Amministrazione per verificare la possibile soluzione di alcuni casi pratici che possono presentarsi.

Una prima vicenda riguarda il momento ultimo per giurare la perizia dell'area.

Come noto, diversamente da quanto avviene in tema di quote societarie, l'Agenzia delle Entrate ha sempre sostenuto che la quantificazione del perito dovesse essere stata formalizzata e giurata prima della stipula del rogito di cessione.

Diversamente, la **Cassazione** ha stabilito in numerose pronunce (da ultimo si vedano le sentenze 10561/2014, 26714/2013, 23660/2013, 11062/2013 e 22990/2012) che la perizia giurata possa essere asseverata in data successiva alla stipulazione, attesa l'assenza di limitazioni poste dalla legge al riguardo.

Pertanto, le Entrate:

- **smentiscono la necessità della asseverazione preventiva al rogito;**
- rammentano la **necessità che la perizia sia comunque predisposta prima del rogito stesso** (anche se non asseverata), in quanto nell'atto risulta necessario indicare il valore rideterminato.

Si tratta di una **sconfitta evidente per il fisco**, che ha sempre sostenuto una posizione per nulla aderente al dettato normativo, con la conseguenza che l'abbandono del contenzioso dovrebbe spingere tutti gli operatori ad insistere per la condanna al pagamento delle spese di lite.

Purtroppo, però, quando si assiste a queste inversioni di rotta, non si può trascurare di inviare un pensiero a coloro che, allineandosi al parere delle entrate, avessero rinunciato ad avvalersi della rivalutazione in quanto la perizia fosse stata giurata in un momento successivo al rogito. Per tali soggetti non pare esservi alcuna possibilità di rimedio, per il semplice motivo che, normalmente, non avranno versato l'imposta sostitutiva convinti di non potersi avvalere

dell'agevolazione.

Una seconda questione trattata nel documento di prassi, invece, attiene all'obbligo di indicare il **valore di perizia** nel rogito di trasferimento, pena la caducazione degli effetti della rivalutazione ai fini delle imposte dirette ed indirette.

Tale vicenda appare assolutamente nota agli operatori e, negli ultimi anni, accompagnati da un mercato delle quotazioni immobiliari in calo, ha assunto dimensioni preoccupanti.

Infatti, l'aver attribuito ad un terreno un valore di 100, poteva scontrarsi con la fattibilità di una operazione di cessione per 80, valore inferiore a quello dichiarato in perizia.

La vicenda, per effetto di interpretazioni estensive, era stata calmierata da una successiva lettura tesa a consentire l'effettuazione di una nuova perizia "al ribasso", sia pure condizionata alla "replica" della procedura, compresa del conteggio dell'imposta. Tale meccanismo risultava del tutto neutrale nelle ipotesi di invarianza della misura percentuale della sostitutiva, mentre si era rivelato "**pesante**" nell'attuale procedura, ove la sostitutiva dovuta (sul minor valore attestato dalla nuova perizia) **non veniva azzerata** dal versamento a suo tempo effettuato, salvo nei casi di valori almeno dimezzati.

Al riguardo, la risoluzione precisa che:

1. la questione assume rilevanza ai fini di consentire un agevole controllo in capo agli uffici al fine di intercettare aggiramenti della disposizione;
2. qualora il contribuente **indichi** nell'atto un corrispettivo/valore **di poco** inferiore rispetto a quello della perizia, si ritiene che non sussista alcuna volontà di aggiramento della norma bensì un mero errore. Pertanto, la rivalutazione mantiene il proprio effetto ai fini della determinazione della plusvalenza ai fini delle imposte dirette e le indirette verranno comunque computate sul valore rivalutato;
3. qualora il contribuente indichi nell'atto l'avvenuta rivalutazione, esponendo un corrispettivo **sensibilmente** inferiore a quello periziato, la rivalutazione assumerà valore ai fini delle imposte dirette, così come ai fini delle indirette (che dovranno essere computate sul valore rivalutato).

Anche qui si impone una riflessione derivante dai comportamenti tenuti nel passato; vero è che si richiedeva solo una procedura amministrativa solitamente senza il versamento di alcuna imposta (in caso di invarianza delle aliquote della sostitutiva), ma oggi si apprende che tutte le nuove perizie risultavano praticamente inutili.

A ben vedere, però, tale ultima affermazione richiede di essere ulteriormente vagliata, nel senso che, ferma restando la tranquillità ai fini delle imposte dirette, rimane scoperto il nervo delle indirette.

Questi ultimi tributi, infatti, sono comunque dovuti sul maggior valore di perizia rispetto a

quello dichiarato (salvo non sussistano evidenti trasformazioni dell'area che ne abbiano chiaramente decrementato il valore), con la conseguenza che, chi volesse mantenere il beneficio fiscale sulla plusvalenza, dovrà riconoscere all'acquirente un conguaglio sui maggiori tributi indiretti dovuti.

Pertanto, la **pratica di devalutazione** deve essere ancora considerata tra le possibili scelte, fermo restando il possibile impatto della sostitutiva doppia, che imporrà di porre a raffronto il maggior carico fiscale tra le dirette e le indirette prima di poter esercitare una scelta sensata.