

CASI CONTROVERSI

Rivalutazione aree: differenza tra momento di redazione e asseverazione

di Comitato di redazione

Il prossimo **30 giugno 2016** scade il **termine** per coloro che volessero profittare dell'ennesima **possibilità** di **incrementare il costo fiscalmente riconosciuto di quote** di partecipazione (in società non negoziate su mercati regolamentati) **e aree**.

I contorni della vicenda sono ormai a tutti noti, dovendosi entro tale termine **perfezionare la procedura**, vale a dire provvedersi al **giuramento** (o asseverazione) della perizia del bene ed al **versamento** dell'intera imposta sostitutiva (ovvero della prima rata per chi opta per il pagamento frazionato), peraltro incrementata alla misura fissa dell'otto per cento.

Recenti pronunce della giurisprudenza di merito ci inducono a riesaminare il **problema** attinente al **momento ultimo entro il quale debba essere redatta e giurata la perizia di stima**, evocando – in particolar modo per quanto attiene alla questione delle aree – la recente evoluzione del pensiero dell'Agenzia delle entrate.

Si rammenta, infatti, che con la **risoluzione 53/E del 26 maggio 2015**, le Entrate hanno **superato il precedente orientamento** manifestato con le circolari n. 16 del 22 aprile 2005, n. 47 del 24 ottobre 2011 (paragrafo 1.2) e n. 1 del 15 febbraio 2013 (paragrafo 4.1), ove si sosteneva che *“il valore rideterminato non può essere utilizzato prima della redazione e del giuramento della perizia in quanto nell'atto deve essere indicato il valore periziato del bene”*. Tale cambio di passo è stato ingenerato da un costante orientamento difforme della giurisprudenza di legittimità che, invece, ha affermato che può essere assunto come valore iniziale, in luogo del costo o del valore di acquisto, quello determinato *“sulla base di una perizia giurata anche se asseverata in data successiva alla stipulazione, attesa l'assenza di limitazioni poste dalla legge a tal proposito...”* (ordinanze 28 novembre 2013, n. 26714; 14 maggio 2014, n. 10561; 17 ottobre 2013, n. 23660; 9 maggio 2013, n. 11062; 13 dicembre 2012, n. 22990 e sentenza 30 dicembre 2011, n. 30729).

Ci risulta che **molti colleghi interpretino tale “apertura” in modo ampio**, non attribuendo più alcuna importanza all'adempimento della perizia; ci pare invece che ciò non corrisponda al **vero**, posto che la stessa risoluzione precisa:

- da un lato, che *“la circostanza che la perizia giurata sia stata asseverata in data successiva al rogito non comporta decadenza dell'agevolazione”*;
- ma, per altro verso, si affretta a precisare che *“resta inteso che la perizia, ancorché non*

asseverata e giurata, deve essere redatta prima del rogito, stante l'obbligo di indicare nel medesimo rogito il relativo valore periziato”.

Da tale ricostruzione si può comprendere l'esito manifestato nella pronuncia della **CTR Milano (sentenza 1299 del 9 marzo 2016)** nella quale si afferma che:

- la perizia è sostanzialmente l'analisi di una particolare situazione redatta da un perito e, a seconda delle modalità di sottoscrizione, si può definire **semplice** (quando è redatta e sottoscritta da un Professionista abilitato), **asseverata** (quando il Perito sottoscrive confermando la certezza dei contenuti "sotto la propria personale responsabilità" e ne attesta, con una specifica dichiarazione riportata nella perizia stessa, la veridicità) e **giurata** (quando, oltre alla sottoscrizione che assevera la veridicità del contenuto, riporta in calce la formula di giuramento di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli al solo scopo di far conoscere la verità resa dal Perito dinanzi al Cancelliere di un ufficio giudiziario, compreso quello del Giudice di Pace, o davanti al Notaio);
- è vero che la Cassazione afferma che la **perizia** può essere **asseverata anche in data posteriore alla stipula** dell'atto di vendita, **ma** è altrettanto vero che questa **deve esistere prima della stipula dell'atto** a meno di snaturare la *ratio* della legge che stabilisce la possibilità della rideterminazione del prezzo di acquisto.

Nel caso analizzato dalla sentenza, la perizia era stata redatta in data 28.10.2010, in forma semplice, ed asseverata in data 30.10.2010, a fronte di una vendita avvenuta il 7.7.2010, con la prima rata dell'imposta di rivalutazione pagata in data 2.11.2011. Pertanto, la circostanza che la perizia sia stata redatta il 28.10.2010, **data posteriore di circa quattro mesi a quella di stipula dell'atto di vendita**, comporta che l'appellata non poteva rideterminare il costo dei terreni sulla scorta della perizia che, in quel momento, **non esisteva** e, di conseguenza alcuna agevolazione poteva essere invocata.

Pertanto, al fine di evitare spiacevoli sorprese, potremmo affermare – in relazione alla rivalutazione delle aree – che **i capisaldi da rispettare siano i seguenti:**

1. la cessione del terreno che si intende rivalutare può essere avvenuta anche nel periodo che va dal 02-01-2016 (il bene doveva essere posseduto alla data del 01-01-2016) al 30-06-2016;
2. nel rogito di cessione deve (o doveva) essere indicato che il contribuente si era avvalso della facoltà di incrementare il valore del bene, indicando anche il relativo valore di riferimento (qui non si tratta di discutere di un valore decrementato rispetto alle precedenti rivalutazioni, posto che la data di riferimento della valorizzazione risulta assolutamente vicina nel tempo);
3. per indicare tale valore si deve (o si doveva) essere in possesso di una **perizia di stima** (anche non asseverata) **di data almeno coincidente (meglio se antecedente) a quella del rogito**;
4. la perizia (con data opportuna) potrà essere successivamente **asseverata entro la**

prossima scadenza del 30 giugno 2016.

Poiché **nulla è ancora perduto**, sarà bene confermare al **tecnico** di fiducia di **verificare attentamente la data** posta in calce alla perizia prima di provvedere alla asseverazione.

Diversamente, si può correre il rischio del **disconoscimento** della rivalutazione, come avvenuto nel caso analizzato dalla richiamata CTR di Milano.