

Valdobbiadene, 12 settembre 2011

CIRCOLARE n. 4/4/2011

A TUTTI I CLIENTI

Oggetto: *1- Posta Elettronica Certificata.
2- Rivalutazioni terreni e partecipazioni.*

1) POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA

Le società iscritte alla C.C.I.A.A., nonché i professionisti iscritti in Albi o Elenchi sono obbligati a dotarsi di un indirizzo di Posta Elettronica Certificata e comunicarlo rispettivamente alla stessa C.C.I.A.A. o al proprio ordine professionale entro il 29/11/2011.

Riproduciamo in calce alla presente uno stralcio sull'argomento tratto dal sito della C.C.I.A.A. di Treviso.

Mentre per gli ordini professionali la comunicazione è del tutto informale, per le società la stessa deve essere effettuata per via telematica con mod. S2, alla stessa stregua di una variazione qualsiasi.

Ritenendo che all'approssimarsi di tale data si verificherà una concentrazione notevole di comunicazioni con relativi problemi di gestione, pertanto

INVITIAMO

tutti coloro che non vi avessero già provveduto ad attivarsi con urgenza, anche con un diverso gestore di posta elettronica e comunicarci l'indirizzo per la successiva comunicazione alla C.C.I.A.A..

Rimangono comunque a disposizione anche di coloro che avessero difficoltà già in fase di richiesta.

Inoltre l'indirizzo di P.E.C. potrebbe tornare utile per le comunicazioni INPS riguardanti i certificati di malattia dei lavoratori dipendenti. Al riguardo però Vi invitiamo a contattare il Vs. Consulente del Lavoro.

2) RIVALUTAZIONE TERRENI E PARTECIPAZIONI

Viene concessa l'ennesima opportunità di rideterminazione del valore di acquisto dei terreni edificabili e delle partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati, attraverso il pagamento di un'imposta sostitutiva.

Novità della riapertura di questa agevolazione è la correlazione tra la nuova rivalutazione e quelle eventualmente fatte nel passato. Il Decreto prevede che dall'imposta dovuta per la rivalutazione si possa dedurre l'eventuale imposta già pagata sulle precedenti rivalutazioni.

Le nuove disposizioni sono le seguenti:

ee) i soggetti che si avvalgono della rideterminazione dei valori di acquisto di partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati, ovvero dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola, di cui agli articoli 5 e 7 della [legge 28 dicembre 2001, n.448](#), qualora abbiano già effettuato una precedente rideterminazione del valore dei medesimi beni, possono detrarre dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione l'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata. Al fine del controllo della legittimità della detrazione, con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate di approvazione del modello di dichiarazione dei redditi, sono individuati i dati da indicare nella dichiarazione stessa.

ff) i soggetti che non effettuano la detrazione di cui alla lettera ee) possono chiedere il rimborso della imposta sostitutiva già pagata, ai sensi dell'[articolo 38 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602](#), e il termine di decadenza per la richiesta di rimborso decorre dalla data del versamento dell'intera imposta o della prima rata relativa all'ultima rideterminazione effettuata. L'importo del rimborso non può essere comunque superiore all'importo dovuto in base all'ultima rideterminazione del valore effettuata;

gg) le disposizioni di cui alla lettera ff) si applicano anche ai versamenti effettuati entro la data di entrata in vigore del presente decreto; nei casi in cui a tale data il termine di decadenza per la richiesta di rimborso risulta essere scaduto, la stessa può essere effettuata entro il termine di dodici mesi a decorrere dalla medesima data.

Altra novità riguarda i soggetti che possono usufruire delle rivalutazione, la disposizione è rivolta in generale alle persone fisiche ma la lettera dd-bis) inserisce tra i soggetti che possono avvalersi della rideterminazione dei valori di terreni e partecipazioni nei termini e con le modalità stabiliti dalle disposizioni di cui alla lettera dd) sono **incluse le società di capitali** i cui beni, per il periodo di applicazione delle disposizioni di cui agli [articoli 5 e 7 della legge 28 dicembre 2001, n. 448](#), e successive modificazioni, siano stati **oggetto di misure cautelari** e che all'esito del giudizio ne abbiano riacquisito la piena titolarità.

Procedura dei rivalutazione

Con le disposizioni di cui alle lettere dd) e seguenti del comma 2 si riaprono i termini per effettuare la rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni, questi termini periodicamente si affacciano al panorama fiscale, da ultimo con la finanziaria 2010.

Tale possibilità è ora riaperta fino al **30 giugno 2012** si prevede infatti che:

dd) Al comma 2 dell'articolo 2 del decreto-legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2003, n. 27, sono apportate le seguenti modificazioni:

- 1) al primo periodo, le parole: "1 gennaio 2010" sono sostituite dalle seguenti: "**1° luglio 2011**";
- 2) al secondo periodo, le parole: "31 ottobre 2010" sono sostituite dalle seguenti: "**30 giugno 2012**";
- 3) al terzo periodo, le parole: "31 ottobre 2010" sono sostituite dalle seguenti: "**30 giugno 2012**".

Modalità di rivalutazione

IL DL. riapre le disposizioni relative alla rideterminazione dei **valori di acquisto di partecipazioni** non negoziate nei mercati regolamentati e alla rideterminazione dei **valori di acquisto dei terreni** edificabili e con destinazione agricola, come previste dagli artt. 5 e 7 della legge 448/01 finanziaria 2002 le norme si applicano ora anche ai beni posseduti alla data del 1° luglio 2011, I versamenti da effettuare in massimo tre rate annuali, dovranno essere fatti entro il:

30 giugno 2012 - 30 giugno 2013 e 30 giugno 2014 **le rate successive alla prima sconteranno anche gli interessi del 3%**. La redazione della perizia e il giuramento dovranno essere effettuali entro il 30 giugno 2012.

Quando conviene rivalutare?

Amnesso che in questi periodi di crisi i valori siano aumentati, l'operazione di rivalutazione dei terreni o delle partecipazioni consente un risparmio fiscale ai soggetti di seguito indicati, normalmente le persone fisiche, che si trovano in una delle seguenti situazioni:

Bene posseduto	Situazione	Plusvalenza tassata con riferimento a
Terreno agricolo	Che sarà rivenduto entro 5 anni dall'acquisto	Art. 67 lett. b) TUIR
Terreno edificabile	Che sarà rivenduto in qualsiasi momento	Art. 67 lett. a) TUIR
Partecipazione in società di qualsiasi tipo	Che sarà venduta in qualsiasi momento	Art. 67 lett. c) e c-bis TUIR

Di seguito riepiloghiamo le regole originariamente previste dalla legge n. 448 del 28 dicembre 2001, c.d. "legge Finanziaria per l'anno 2002" aggiornate con le nuove scadenze.

Art. 5 Rideterminazione dei valori di acquisto di partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati (rivalutazione costo quote)

La norma che interessa le persone fisiche, le società semplici, le persone fisiche non residenti ma tassate in Italia e gli enti non commerciali, prevede che agli effetti della determinazione delle plusvalenze di cui all'ex articolo 81 ora 67, comma 1, lettere c) e c-bis), del TUIR., per i **titoli, le quote o i diritti non negoziati nei mercati regolamentati**, posseduti alla data del **1° luglio 2011**, può essere assunto, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore a tale data, della frazione del patrimonio netto della società, associazione o ente, determinato sulla base di una **perizia giurata** di stima, cui si applica l'articolo 64 del codice di procedura civile, redatta da soggetti iscritti all'albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili, nonché nell'elenco dei revisori contabili, a condizione che il predetto valore sia assoggettato ad una imposta sostitutiva.

Per semplificare, diremo che viene consentito di rivalutare il valore di titoli e quote pagando un'imposta sostitutiva, in questo modo al momento della rivendita del titolo il ricavo tassabile sarà determinato dalla differenza fra il prezzo di vendita e il valore rivalutato della quota anziché sulla differenza fra il valore di costo e il prezzo di vendita.

L'imposta, sostitutiva delle imposte sui redditi, da calcolare sull'intero nuovo valore, è pari al:

IMPOSTA SOSTITUTIVA SUL VALORE PERIZIATO	DESCRIZIONE
4 %	Partecipazioni che risultano qualificate alla data del 1 luglio 2011
2 %	Partecipazioni che non risultano qualificate alla data del 1 luglio 2011

Nel caso di rivalutazione di una sola parte della partecipazione, tale frazione se relativa a una partecipazione qualificata, sconta l'imposta sostitutiva del 4%.

Una partecipazione è qualificata quando si detengono almeno il 20% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria ovvero il 25% del capitale o patrimonio sociale.

È possibile rivalutare anche una sola parte della partecipazione detenuta. In questo caso per determinare la misura dell'aliquota si deve far riferimento esclusivamente alla misura dell'intera partecipazione alla data del 1 luglio 2011, se l'intera partecipazione è qualificata ancorché si rivaluti una frazione della stessa che di per sé non lo sarebbe, l'imposta sostitutiva sarà calcolata nella misura del 4%.

Nell'ipotesi di rivalutazione parziale di una partecipazione acquisita frazionatamente in periodi diversi, si dovrà considerare rivalutata la parte acquisita per ultima.

L'imposta sostitutiva è versata, col modello F24 in una o in tre rate come di seguito esemplificato:

MODALITÀ	SCADENZA
Unica rata	Entro il 30 giugno 2012
Tre rate annuali	Al 30 giugno 2012– 2013 e 2014

1. Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3 per cento annuo, da versarsi contestualmente a ciascuna rata.
2. Il valore periziato è riferito all'intero patrimonio della società; la perizia, unitamente ai dati identificativi dell'estensore della perizia e al codice fiscale della società periziata, nonché alle ricevute di versamento dell'imposta sostitutiva, sono conservati dal contribuente ed esibiti o trasmessi a richiesta dell'Amministrazione finanziaria. La redazione ed il giuramento della perizia devono essere effettuati entro il termine

del **30 giugno 2012**. La circolare 47/E del 5.6.2002, ha chiarito che **la perizia può essere redatta** anche per le partecipazioni già cedute successivamente alla data di riferimento ora 1.7.2011.

3. Se la relazione giurata di stima è predisposta per conto della stessa società od ente nel quale la partecipazione è posseduta, la relativa spesa sarà deducibile dal reddito d'impresa in quote costanti nell'esercizio in cui è stata sostenuta e nei quattro successivi. Se la relazione giurata di stima è predisposta per conto di tutti o di alcuni dei possessori dei titoli, quote o diritti alla data del **1° luglio 2011** la relativa spesa è portata in aumento del valore di acquisto della partecipazione in proporzione al costo effettivamente sostenuto da ciascuno dei possessori.
4. Il nuovo valore dei titoli o delle quote, quale valore di acquisto, non consente il realizzo di minusvalenze utilizzabili ai sensi dei commi 3 e 4 dell'articolo 67 del citato testo unico delle imposte sui redditi, vale a dire da portare in diminuzione di future plusvalenze.
5. Per i titoli, le quote o i diritti non negoziati nei mercati regolamentati, posseduti alla data del **1° luglio 2011**, per i quali il contribuente si è avvalso della facoltà qui descritta, gli intermediari abilitati all'applicazione dell'imposta sostitutiva a norma degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo 21 novembre 1997, n. 461, (banche ecc.), tengono conto del nuovo valore, in luogo di quello del costo o del valore di acquisto, soltanto se prima della realizzazione delle plusvalenze e delle minusvalenze ricevono copia della perizia, unitamente ai dati identificativi dell'estensore della perizia stessa e al codice fiscale della società periziata.

Concludiamo precisando che l'agenzia delle Entrate ha emanato sull'argomento la circolare n. 12/E del 31.1.2002.

Art. 7 Rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola

La norma interessa principalmente le persone fisiche e coloro che non esercitano attività d'impresa commerciale, come noto l'ex art. 81, ora 67 comma 1, lettere a) e b), del TUIR. prevede una tassazione quale redditi diversi delle plusvalenze (differenza fra costo di acquisto e corrispettivo di vendita) realizzate mediante:

1. la lottizzazione di terreni o l'esecuzione di opere intese a renderli edificabili e la successiva vendita, anche parziale, dei terreni e degli edifici sugli stessi realizzati;
2. la cessione a titolo oneroso di:
 - a. beni immobili (terreni e fabbricati) acquistati o costruiti da non più di 5 anni tranne il caso di successione o donazione;
 - b. Terreni edificabili al momento della cessione.

L'agevolazione in argomento riguarda i terreni edificabili e (quelli) con destinazione agricola posseduti alla data del **1° luglio 2011**, per questi beni nel determinare la plusvalenza tassata (prezzo percepito meno costo) può essere assunto, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore al **1.7.2011** determinato sulla base di una perizia giurata di stima (art. 64 cpc.), redatta da soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili. La perizia deve essere redatta prima della cessione del bene.

Il valore determinato dalla perizia di stima, è assoggettato ad una imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, pari al **4 per cento** del valore determinato a norma del comma 1.

L'imposta sostitutiva è versata, col modello F24 in una o in tre rate come di seguito esemplificato:

MODALITÀ	SCADENZA
Unica rata	Entro il 30 giugno 2012
Tre rate annuali	Al 30 giugno 2012 – 2013 e 2014

Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3 per cento annuo, da versarsi contestualmente a ciascuna rata.

La perizia, unitamente ai dati identificativi dell'estensore della perizia e al codice fiscale del titolare del bene periziato, nonché alle ricevute di versamento dell'imposta sostitutiva, è conservata dal contribuente ed esibita o

segue lettera del 12/09/11 - pag. 5 -

trasmessa a richiesta dell'Amministrazione finanziaria. In ogni caso la redazione ed il giuramento della perizia devono essere effettuati entro il termine del **30 giugno 2012**.

Il costo per la relazione giurata di stima è portato in aumento del valore di acquisto del terreno edificabile e con destinazione agricola nella misura in cui è stato effettivamente sostenuto ed è rimasto a carico.

La rideterminazione del valore di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola costituisce valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale.

Ricordiamo che è possibile **rivalutare anche una sola quota di terreno**, in questo caso non si dovrà provvedere al frazionamento dello stesso ma il perito dovrà individuare esattamente la frazione di esso rivalutata.

Riteniamo che il nuovo valore rilevi anche ai fini ICI.

Ricordiamo che la cessione del terreno rivalutato non può avvenire in data antecedente a quella della perizia di rivalutazione.

Norme comuni alle due rivalutazioni

Ricordiamo che il **mancato o ritardato pagamento** dell'unica o della prima rata dell'imposta sostitutiva relativa alle rivalutazioni delle partecipazioni e dei terreni, **fa perdere i benefici** della rivalutazione.

Circa i versamenti rateizzati successivi al primo, se non effettuati saranno iscritti a ruolo con sanzione del 30% salvo naturalmente ravvedimento operoso da parte del contribuente.

Chi si avvale della rivalutazione dovrà **riportare i dati dell'operazione in dichiarazione** dei redditi del periodo d'imposta in cui è stata effettuata.



Rimangono a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e con l'occasione porgiamo i nostri migliori saluti.

studio commercialistico Camilotto

Estratto dal sito della C.C.I.A.A. di Treviso:

Il Decreto Legge n. 185/2008 (convertito in Legge n.2/2009), entrato in vigore il 29 novembre 2008, **impone**:

1. alle **società di nuova iscrizione**, di dotarsi di PEC, da indicare nella domanda di iscrizione al registro delle imprese
2. alle **società già iscritte**, di dotarsi di PEC, da comunicare al Registro delle Imprese **entro il termine del 29 novembre 2011**

La Camera di Commercio di Treviso ha, pertanto, attivato questo **progetto riservato alle società già iscritte al Registro Imprese alla data di entrata in vigore del Decreto Legge e ancora sprovviste di PEC**, nello spirito di alleggerirle da oneri burocratici ed al tempo stesso di attivare canali di comunicazione multimediali, per una capillare informazione e dialogo col sistema economico.

In tal modo i riferimenti acquisiti, nel rispetto delle disposizioni in materia di privacy di cui al D.Lgs. n. 196/2003, potranno consentire all'Ente camerale di tenere le società costantemente aggiornate ed informate sulle attività ed iniziative, che potrebbero risultare utili o interessanti.

Caratteristiche dell'offerta

La PEC offerta gratuitamente ha le seguenti caratteristiche:

- PEC aperta (spedizione e ricezione da PEC e da posta normale)
- 1 Gb di spazio per messaggi e 1 Gb di archivio di sicurezza
- avviso via sms
- antispam
- antivirus

Come fare?

Per ottenere la PEC gratuita, bastano pochi e semplici passaggi.

Collegandosi al sito <https://pecgratuita.legalmail.it>, e seguendo le indicazioni, sarà possibile effettuare le operazioni di registrazione ed attribuzione della PEC, ricevendo i conseguenti messaggi di conferma.

È stata predisposta una piccola [Guida](#) (459 Kb) che illustra le diverse fasi della registrazione.

La Guida contiene anche le indicazioni pratiche per verificare se la propria PEC è stata attivata, qualora tardasse ad arrivare la notifica da parte di Legalmail.

La Camera di Commercio di Treviso sta inviando in questi giorni una lettera alle società comprese nel progetto, contenente alcune informazioni necessarie per l'attivazione della procedura di registrazione.