

Valdobbiadene, 19 febbraio 2013

CIRCOLARE n. 3/2-3/2013

A TUTTI I CLIENTI

Oggetto: 1. Divieto di compensazione in presenza di iscrizioni a ruolo.
2. La responsabilità fiscale nei contratti di appalto / subappalto e le questioni operative.
3. La Legge di stabilità 2013.
rivalutazione quote e terreni - riapertura termini
costi autovetture deducibilità
IVIE modifiche all'imposta sugli immobili esteri e imposta sulle attività finanziarie detenute all'estero
Imposta sulle attività finanziarie detenute all'estero

1. DIVIETO DI COMPENSAZIONE IN PRESENZA DI ISCRIZIONI A RUOLO

Come previsto dall'art. 31 del DL. 78/2010, a decorrere dal **1° gennaio 2011**, la compensazione dei crediti di cui all'articolo 17, comma 1, del D.Lgs. n. 241/97 (compensazione col mod. F24), relativi alle imposte erariali, è **vietata** fino a concorrenza dell'importo dei debiti, di ammontare superiore a 1.500 euro, iscritti a ruolo per imposte erariali e relativi accessori, e per i quali è scaduto il termine di pagamento.

In presenza quindi di un'iscrizione a ruolo definitiva, di importo superiore ai 1.500 euro, è opinione prevalente che l'eventuale credito fiscale possa essere compensato solo per la parte che eccede l'importo iscritto a ruolo.

Esempio: Credito IVA = 5.000
 Iscrizione a ruolo scaduta e definitiva = 2.000
 Importo compensabile = **3.000** (5.000 – 2.000)

Se l'iscrizione a ruolo fosse di 1.000 euro, tutto il credito IVA dell'esempio sarebbe compensabile.

Purtroppo non la pensa così l'amministrazione finanziaria che con un comunicato stampa diffuso in data 14.1.2011 ha precisato che: - al contribuente titolare di crediti erariali, non è consentito effettuare alcuna compensazione se non assolve, preventivamente, l'intero debito per il quale è scaduto il termine di pagamento.

Con successiva circolare n. 13 del 11 marzo 2011 l'amministrazione ha precisato che la preclusione prevista dalla norma in esame è superabile attraverso il pagamento diretto all'agente della riscossione dell'intero debito scaduto, anche mediante una speciale forma di compensazione.

Le modalità per il pagamento, anche parziale, delle somme iscritte a ruolo per imposte erariali e relativi accessori mediante la compensazione dei crediti relativi alle imposte della stessa natura sono state stabilite con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 10 febbraio 2011, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 18 febbraio 2011.

Verifica di debiti iscritti a ruolo

L'esistenza di debiti iscritti a ruolo che precludono la compensazione può essere verificata dai contribuenti interessati non solo riscontrando le cartelle ad essi notificate, ma anche accedendo dal sito di Equitalia al proprio Estratto conto Equitalia, cioè all'elenco delle cartelle e degli avvisi di pagamento relativi al proprio codice fiscale/partita IVA dall'anno 2000, e comunque recandosi presso gli sportelli degli agenti della riscossione.

Esclusione dalla preclusione della cosiddetta compensazione “verticale”

La circolare 13/2001 conferma che il divieto in esame riguarda esclusivamente l'ipotesi di cosiddetta compensazione “orizzontale o “esterna” che interviene tra tributi di diversa tipologia tramite il modello F24, mentre resta esclusa dal divieto la cosiddetta compensazione “verticale” o “interna” che interviene nell'ambito dello stesso tributo (ad esempio quella “IVA con IVA” o “acconti IRES con saldi IRES a credito”), e ciò anche nel caso, si ritiene, venga esposta nel modello F24.

Sanzioni

Ricordiamo che in caso di inosservanza del divieto di compensazione si applica la sanzione pari al 50% dell'importo **dei debiti iscritti a ruolo per imposte erariali e relativi accessori per i quali è scaduto il termine di pagamento ed entro il limite dell'importo** indebitamente compensato.

La sanzione non può essere applicata fino al momento in cui sull'iscrizione a ruolo pende contestazione giudiziale o amministrativa e non può essere comunque superiore al 50% di quanto indebitamente compensato; nelle ipotesi di cui al periodo precedente, i termini di decadenza e prescrizione di cui all'articolo 20 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, decorrono dal giorno successivo alla data della definizione della contestazione.

Controlli

All'Agenzia delle entrate e alla Guardia di finanza è demandata la vigilanza sull'indebita compensazione anche mediante specifici piani operativi.

A seguito delle disposizioni in commento dal 2011, per i ruoli di ammontare non superiore a **1.500 euro**, non operano le disposizioni di cui all'articolo 28-ter del DPR. n. 602/73, vale a dire che in sede di rimborso non ci sarà più la verifica della presenza di eventuali somme iscritte a ruolo e la relativa proposta di compensazione.

Comunicazione importante

In considerazione delle pesanti sanzioni applicabili, invitiamo i contribuenti che si avvalgono della nostra assistenza nel pagamento telematico del modello F24, di verificare l'esistenza delle condizioni che inibiscono la compensazione e di comunicarcelo immediatamente per iscritto.

Detto controllo dovrà essere costante nel tempo, il verificarsi delle condizioni che fanno scattare il divieto di compensazione dovrà essere immediatamente comunicato al nostro studio.

2. LA RESPONSABILITÀ FISCALE NEI CONTRATTI DI APPALTO / SUBAPPALTO E LE QUESTIONI OPERATIVE

Come noto l'art. 13-ter, DL n. 83/2012, c.d. “Decreto Crescita” (in vigore dal **12.8.2012**) ha modificato la disciplina in materia di **responsabilità nell'ambito dei contratti di appalto e subappalto** sostituendo il comma 28 dell'art. 35, DL n. 223/2006 e introducendo i nuovi commi 28-bis e 28-ter che riguardano, rispettivamente, la responsabilità dell'appaltatore, quella del committente ed il profilo oggettivo e soggettivo della nuova disciplina.

Il citato nuovo comma 28-ter prevede che la disciplina in esame:

- **è applicabile** ai contratti di appalto / subappalto di **opere, forniture o servizi** conclusi da:
 - soggetti che pongono in essere operazioni **rilevanti ai fini IVA**;
 - soggetti ex artt. 73 e 74, TUIR (società di capitali, cooperative, Enti pubblici, ecc.);
- **non è applicabile** alle “*stazioni appaltanti*” ex art. 3, comma 33, D.Lgs. n. 163/2006 (amministrazioni aggiudicatrici e altri soggetti di cui all'art. 32, D.Lgs. n. 163/2006).

Il citato art. 13-ter prevede una **responsabilità differenziata** per il committente e per l'appaltatore.

Infatti, in sintesi:

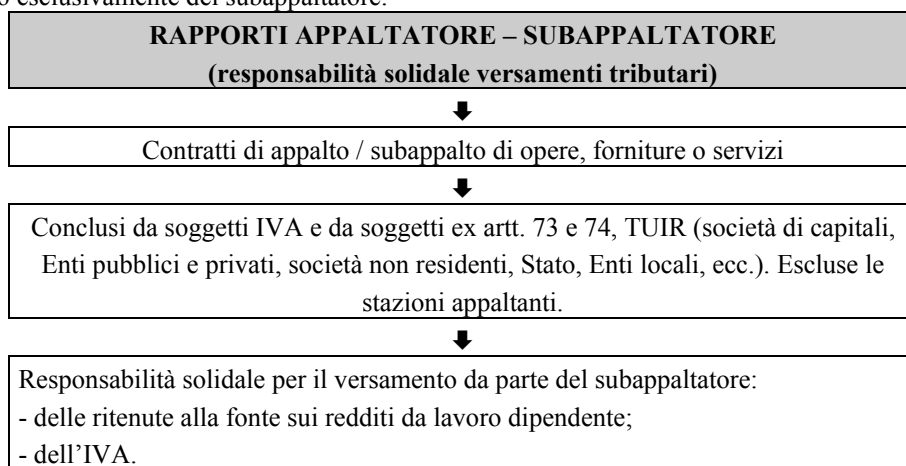
- l'**appaltatore è solidalmente responsabile** con il subappaltatore per gli adempimenti tributari riguardanti il contratto di subappalto;
- il **committente ha** (soltanto) l'obbligo di **verificare**, prima di pagare la fattura, che l'appaltatore (e gli eventuali subappaltatori) abbia effettuato i suddetti adempimenti.

Responsabilità solidale dell'appaltatore

In caso di appalto di opere, forniture o servizi l'**appaltatore ed il subappaltatore**, nel limite del corrispettivo dovuto al subappaltatore, sono **solidalmente responsabili dei versamenti**, a carico di quest'ultimo per le prestazioni effettuate nell'ambito del contratto di subappalto, con riferimento:

- alle **ritenute alla fonte sui redditi di lavoro dipendente**;
- all'**IVA**.

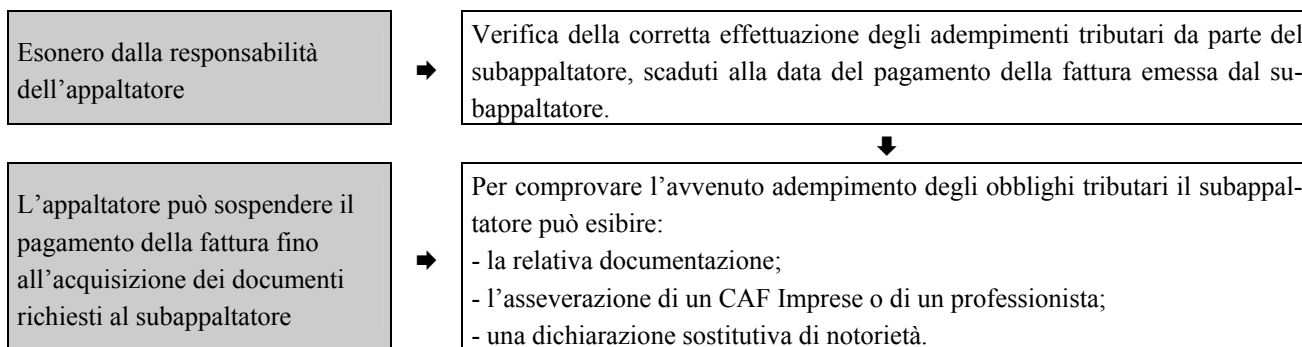
La responsabilità solidale dell'appaltatore è **limitata all'imposta** (ritenute IRPEF / IVA); le sanzioni e gli interessi rimangono a carico esclusivamente del subappaltatore.



L'appaltatore per **evitare la responsabilità solidale** deve verificare che i versamenti, **scaduti alla data di pagamento del corrispettivo**, siano stati **regolarmente effettuati**.

A tal fine l'appaltatore deve acquisire, **prima del pagamento del corrispettivo**, la **documentazione** comprovante che il subappaltatore ha effettuato regolarmente i suddetti versamenti.

L'**appaltatore** può sospendere il pagamento del corrispettivo fino all'esibizione della suddetta documentazione.



Responsabilità sanzionatoria del committente

Il committente, ai sensi del citato comma 28-bis, deve **acquisire**, prima del pagamento del corrispettivo dovuto all'appaltatore, la **documentazione** comprovante che i suddetti versamenti, scaduti alla data del pagamento, sono stati **regolarmente effettuati** dall'**appaltatore** e dagli **eventuali subappaltatori**.

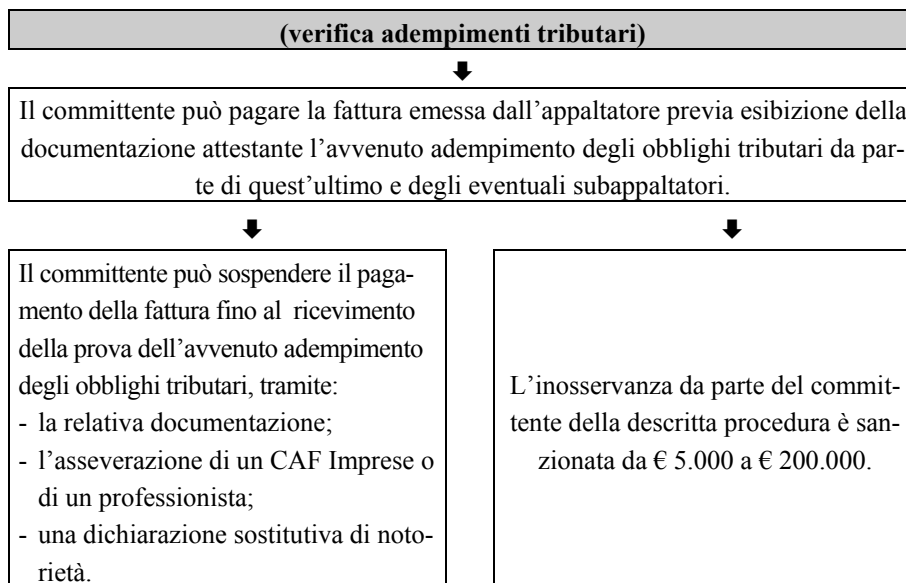
Anche il **committente** può **sospendere il pagamento** del corrispettivo fino all'esibizione della documentazione.

A carico del committente che non rispetta tale procedura è prevista la sanzione amministrativa **da € 5.000 a € 200.000**.

La **sanzione è applicabile**, ovviamente, soltanto nel caso in cui sia riscontrato l'**effettivo inadempimento tributario** in capo ai soggetti obbligati.

Inoltre, va notato che la sanzione **non è commisurata alla somma oggetto dell'inadempimento** e che in presenza di violazioni riguardanti **modesti** importi risulta applicabile la **sanzione (minima) di € 5.000**.

RAPPORTI COMMITTENTE – APPALTATORE

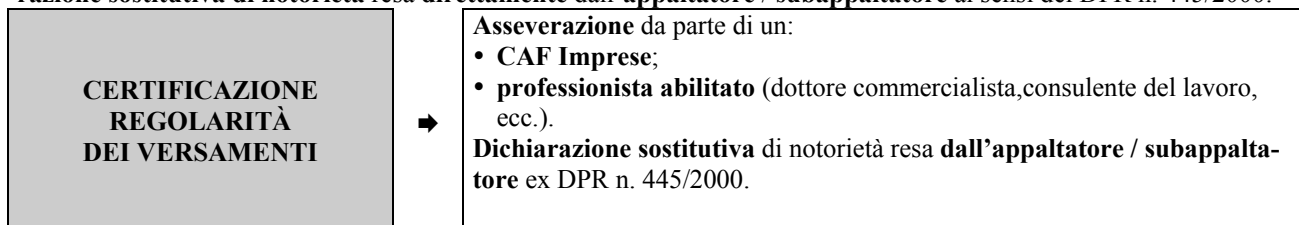


Entrata in vigore della nuova disciplina

In merito all'entrata in vigore della disciplina in esame l'Agenzia delle Entrate nella Circolare 8.10.2012, n. 40/E ha precisato che la **richiesta della documentazione** attestante la **regolarità dei suddetti versamenti effettuati**, rispettivamente, dall'appaltatore / subappaltatore, riguarda soltanto le prestazioni rese nell'ambito di **contratti stipulati dal 12.8.2012** (data di entrata in vigore della legge di conversione del DL n. 83/2012).

Certificazione della regolarità dei versamenti

Nella citata Circolare n. 40/E l'Agenzia ha precisato che la **certificazione della regolarità dei versamenti** effettuati dall'appaltatore / subappaltatore può essere rilasciata oltre che tramite un'**asseverazione** resa dal **responsabile di un CAF Imprese / professionista abilitato** (dottore commercialista, consulente del lavoro, ecc.) **anche** tramite una **dichiarazione sostitutiva di notorietà** resa **direttamente dall'appaltatore / subappaltatore** ai sensi del DPR n. 445/2000.



Contenuto della dichiarazione sostitutiva

In merito alla dichiarazione sostitutiva l'Agenzia ha precisato che la stessa deve contenere:

- l'**indicazione del periodo di liquidazione dell'IVA** relativa alle fatture emesse dall'appaltatore / subappaltatore con riferimento alle prestazioni effettuate nell'ambito del contratto di appalto / subappalto. In particolare è necessario altresì specificare se:
 - per le suddette operazioni è stato applicato il **reverse charge** o il **regime "IVA per cassa"**;
 - la liquidazione IVA ha comportato un **versamento d'imposta**. In tal caso vanno riportati gli estremi del relativo mod. F24;
- l'**indicazione del periodo nel quale le ritenute alla fonte sui redditi di lavoro dipendente sono state versate**, mediante scomputo totale / parziale. In tal caso vanno riportati gli estremi del relativo mod. F24;
- l'**attestazione** che i versamenti effettuati includono l'IVA e le ritenute riferibili al contratto di appalto / subappalto per il quale la dichiarazione viene resa.

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ	
(artt. 2 e 47, DPR n. 445/2000)	
Il sottoscritto	nato a il residente in
..... Via	n. codice fiscale, in qualità di legale rappresentante della società
..... con sede in

..... Via n., partita IVA / codice fiscale
....., consapevole delle sanzioni penali previste nel caso di dichiarazioni mendaci e di formazio-
ne o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76, DPR n. 445/2000, sotto la propria esclusiva responsabilità,

DICHIARA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 35, commi 28, 28-bis e 28-ter, DL n. 223/2006, come modificati dall'art. 13-ter, DL n. 83/2012, tenendo presente i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 8.10.2012, n. 40/E:

- di essere appaltatore/subappaltatore in forza del contratto di appalto/subappalto stipulato in data con l'impresa , avente sede in Via n., partita IVA / codice fiscale ,
avente ad oggetto
- di aver provveduto agli adempimenti fiscali di seguito specificati, in relazione alle prestazioni derivanti dal suddetto contratto, sulla base delle seguenti fatture:
 - n., emessa in data
 - n., emessa in data
 - n., emessa in data

Versamenti IVA

L'IVA relativa alle suddette fatture:

- è stata contabilizzata nella liquidazione relativa al mese di ovvero al trimestre, che si è chiusa con un debito / credito di € (*in presenza di più liquidazioni, specificare i dati di tutte le liquidazioni*);
- il suddetto debito IVA di € è stato versato mediante mod. F24 presentato il n. di protocollo Il debito è stato totalmente / parzialmente compensato con crediti d'imposta a disposizione per € relativi a (*in presenza di più versamenti, specificare i dati di tutti i versamenti*).

I suddetti versamenti includono l'IVA riferibile al contratto di appalto/subappalto oggetto della presente dichiarazione.

oppure

- non è stata ancora liquidata in quanto è stato applicato il regime della c.d. "IVA per cassa", disciplinato dall'art. 7, DL n. 185/2008 o dall'art. 32-bis, DL n. 83/2012;

oppure

- non è stata liquidata in quanto è stato applicato il meccanismo del c.d. "reverse charge", ex art. 17, comma ..., DPR n. 633/72 e DM ... (*specificare i riferimenti normativi applicabili al caso di specie*);

oppure

- non è stata liquidata in quanto è stato applicato il regime dei minimi, disciplinato dall'art. 27, DL n. 98/2011;

oppure

- non è stata ancora liquidata, non essendo ancora scaduti i termini di legge.

Versamenti ritenute fiscali sui redditi di lavoro dipendente

In relazione alle prestazioni di lavoro dipendente utilizzate nell'ambito del contratto in oggetto, le relative ritenute alla fonte:

- sono state operate nel mese di dell'anno e sono state versate per un importo di € mediante mod. F24 presentato il n. di protocollo Tale somma è stata totalmente / parzialmente compensata con crediti d'imposta a disposizione per € relativi a (*in presenza di più versamenti, specificare i dati di tutti i versamenti*).

I suddetti versamenti includono le ritenute sui redditi di lavoro dipendente riferibili al contratto oggetto della presente dichiarazione.

oppure

- sono state operate nel mese di dell'anno e non sono state versate, non essendo ancora scaduti i termini di legge.

oppure

In relazione all'esecuzione del suddetto contratto non sono state utilizzate prestazioni di lavoro dipendente.

Utilizzo di subappaltatori

Il sottoscritto dichiara altresì che, in relazione all'esecuzione del contratto in oggetto:

- non si è avvalso di subappaltatori;

oppure

- si è avvalso dei seguenti subappaltatori, con riferimento ai quali si allega la copia della documentazione fornita dai medesimi ai sensi e per gli effetti della disciplina in oggetto:

- Impresa con sede in, partita IVA / codice fiscale

- Impresa con sede in, partita IVA / codice fiscale

- Impresa con sede in, partita IVA / codice fiscale

Si allega altresì la fotocopia della carta di identità n., rilasciata da il, in corso di validità.

Luogo e data

.....

Firma del dichiarante

.....

Per ricevuta

.....

Informativa sul trattamento dei dati personali

In relazione agli obblighi previsti dall'art. 13, D.Lgs. n. 196/2003, i dati raccolti sono previsti dalle vigenti disposizioni ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e saranno oggetto di trattamento, sia in forma cartacea che mediante strumenti informatici, in relazione agli obblighi legali e contrattuali derivanti dal contratto di appalto/subappalto in oggetto.

Questioni operative

Innanzitutto va evidenziato che, nonostante l'art. 13-ter in esame sia contenuto nel Capo III, denominato "*Misure per l'edilizia*" del Titolo I recante "*Misure urgenti per le infrastrutture l'edilizia ed i trasporti*", lo stesso trova una **applicazione generalizzata** e pertanto **non limitata al settore edile**.

L'individuazione dell'ambito applicativo non è agevole. L'inquadramento della tipologia contrattuale **non può essere rimessa soltanto alla denominazione utilizzata dalle parti**. Si rende necessaria pertanto un'attenta valutazione delle clausole contrattuali, tenendo presenti anche le interpretazioni giurisprudenziali disponibili in merito. Va sottolineato inoltre che non necessariamente il contratto di appalto / subappalto devono assumere la forma scritta. Infatti, nella prassi, si riscontrano molti casi conclusi in forma verbale.

Si ritiene che la disciplina in esame **non sia applicabile in capo ai lavoratori autonomi** i quali forniscono i propri servizi ai clienti nell'ambito di un contratto d'opera intellettuale (art. 2230, C.c.).

La disciplina in esame **non dovrebbe essere applicabile anche in caso di un committente "privato"** (è opportuno che ciò sia chiarito). Tuttavia nel caso in cui l'appaltatore ricorra a uno o più subappaltatori per eseguire il contratto concluso con il committente "privato", **non è possibile escludere** l'applicazione della disciplina in esame relativamente **ai rapporti appaltatore / subappaltatore**.

Non è chiaro altresì il comportamento del committente / appaltatore in presenza di un **rispetto parziale**, da parte rispettivamente dell'appaltatore / subappaltatore, dei predetti adempimenti tributari.

Una soluzione logica, nell'ottica del rispetto della tutela erariale, potrebbe essere quella di poter sospendere il pagamento **limitatamente alla somma non ancora versata**. Dal testo della norma tale comportamento non appare possibile e pertanto il committente / appaltatore dovrebbero sospendere il pagamento integrale.

3. LA LEGGE DI STABILITÀ 2013

Premessa

La **legge di Stabilità 2013**, legge n. 228 del 24 dicembre 2012 intitolata **Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato** è stata definitivamente approvata dalla Camera il 21 dicembre 2012 e successivamente pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 302 del 29.12.2012 supplemento ordinario n. 212.

Salvo diversa esplicita disposizione le norme in essa contenute entrano in vigore il 1° gennaio 2013.

Alcune disposizioni sono già state trattate nella precedente circolare, in questa esamineremo le altre più rilevanti.

Rivalutazione al 1.1.2013 di terreni e partecipazioni

Il comma 473 della legge di Stabilità 2013 in argomento, riapre i termini per effettuare la rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni, queste riaperture periodicamente si affacciano al panorama fiscale.

Modalità di rivalutazione

La legge di stabilità 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 gennaio 2013**, i versamenti da effettuare in massimo tre rate annuali, dovranno essere fatti entro il **30 giugno 2013, 31 ottobre 2014 e 31 ottobre 2015** 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 2013**.

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° gennaio 2013**, 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 la plusvalenza 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 gennaio 2013
2 %	Partecipazioni che non risultano qualificate alla data del 1 gennaio 2013

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 1.1.2013, 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 2013
Tre rate annuali	Al 30 giugno 2013- 2014 e 2015

- Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3 per cento annuo, da versarsi contestualmente a ciascuna rata.
- 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 2013**. 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 1.1.2013.
- 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 gennaio 2013 la relativa spesa è portata in aumento del valore di acquisto della partecipazione in proporzione al costo effettivamente sostenuto da ciascuno dei possessori.
- 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.
- Per i titoli, le quote o i diritti non negoziati nei mercati regolamentati, posseduti alla data del 1 gennaio 2013, 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

1. 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:
 - a) 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;
 - b) la cessione a titolo oneroso di:
 - beni immobili (terreni e fabbricati) acquistati o costruiti da non più di 5 anni tranne il caso di successione o donazione.
 - Terreni edificabili al momento della cessione

L'agevolazione in argomento riguarda i terreni edificabili e (quelli) con destinazione agricola posseduti alla data del **1 gennaio 2013**, 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 **1.1.2013** 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.

2. 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 2013
Tre rate annuali	Al 30 giugno 2013– 2014 e 2015

3. Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3 per cento annuo, da versarsi contestualmente a ciascuna rata
4. 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 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 2013**.
5. 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.
6. 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 IMU.

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.

Come previsto dall'art 7 c. 2 del DL. 70/2011 chi avesse già usufruito della possibilità di rivalutare, può nuovamente procedere con l'aggiornamento dei valori detraendo dall'imposta sostitutiva dovuta sull'intero nuovo valore, l'imposta pagata con le precedenti operazioni di rivalutazione.

501 – Costi autoveicoli deducibilità

La deducibilità dei costi relativi alle autoveicoli già ridotta al 27,5% non ha fatto in tempo a entrare in vigore che viene ulteriormente diminuita, modificando l'articolo 164, comma 1, lettera b), del TUIR., la deducibilità dei costi delle autoveicoli è stabilita nella misura del 20 per cento».

Il richiamo all'art. 4 c. 73 della L. 92/2012 conferma che le nuove regole entrano in vigore dal 2013 (esercizio successivo a quello in corso al 18.7.2012) ma è inserita anche l'odiosa norma che obbliga a calcolare gli acconti considerando nel 2012 la nuova misura di deducibilità.

518-519- IVIE modifiche all'imposta sugli immobili esteri e Imposta sulle attività finanziarie detenute all'estero

Intervenendo sull'articolo 19 del DL. n. 201/2011, sono apportate una serie di modificazioni, tuttavia per una facile lettura riteniamo utile riportare integralmente le norme aggiornate.

IVIE imposta sugli immobili esteri

13. **A decorrere dal 2012** e non più dal 2011 è istituita un'imposta sul valore degli immobili situati all'estero, a qualsiasi uso destinati dalle persone fisiche residenti nel territorio dello Stato.

Soggetto passivo

14. Soggetto passivo dell'imposta di cui al comma 13 è il proprietario dell'immobile ovvero il titolare di altro diritto reale sullo stesso. L'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota di possesso e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero.

Aliquota e base imponibile

15. L'imposta di cui al comma 13 è stabilita nella misura dello 0,76 per cento del valore degli immobili.

L'imposta non è dovuta se l'importo, come determinato ai sensi del presente comma, non supera euro 200.

Il valore è costituito dal costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti e, in mancanza, secondo il valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile. Per gli immobili situati in Paesi appartenenti all'Unione europea o in Paesi aderenti allo Spazio economico europeo che garantiscono un adeguato scambio di informazioni, il valore è quello catastale come determinato e rivalutato nel Paese in cui l'immobile è situato ai fini dell'assolvimento di imposte di natura patrimoniale o reddituale o, in mancanza, quello di cui al periodo precedente.

Aliquota ridotta

15-bis. L'imposta di cui al comma 13 è stabilita nella misura ridotta dello 0,4 per cento per l'immobile adibito ad abitazione principale e per le relative pertinenze. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

Per gli anni 2012 e 2013 la detrazione prevista dal periodo precedente è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita

ad abitazione principale. L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di 400 euro.

15-ter. Per gli immobili di cui al comma 15-bis e per gli immobili non locati assoggettati all'imposta di cui al comma 13 del presente articolo non si applica l'articolo 70, comma 2, del TUIR. Vale a dire che non si dichiara il relativo reddito.

Deduzioni

16. Dall'imposta di cui al comma 13 si deduce, fino a concorrenza del suo ammontare, un credito d'imposta pari all'ammontare dell'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui è situato l'immobile.

Per gli immobili situati in Paesi appartenenti alla Unione europea o in Paesi aderenti allo Spazio economico europeo che garantiscono un adeguato scambio di informazioni, dalla predetta imposta si deduce un credito d'imposta pari alle eventuali imposte di natura patrimoniale e reddituale gravanti sullo stesso immobile, non già detratte ai sensi dell'articolo 165 del TUIR.. (credito d'imposta per i redditi prodotti all'estero).

Versamento liquidazione e accertamento

17. Per il versamento, la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, le sanzioni e i rimborsi nonché per il contenzioso, relativamente all'imposta di cui al comma 13 si applicano le disposizioni previste per l'imposta sul reddito delle persone fisiche, ivi comprese quelle relative alle modalità di versamento dell'imposta in acconto e a saldo

Imposta sulle attività finanziarie detenute all'estero

18. **A decorrere dal 2012 e non più dal 2011** è istituita un'imposta sul valore delle attività finanziarie detenute all'estero dalle persone fisiche residenti nel territorio dello Stato.

19. L'imposta di cui al comma 18 è dovuta proporzionalmente alla quota e al periodo di detenzione.

Misura dell'imposta

20. L'imposta di cui al comma 18 è stabilita nella misura dell'1 per mille annuo, per il 2012, e dell'1,5 per mille, a decorrere dal 2013, del valore delle attività finanziarie.

Per i conti correnti e i libretti di risparmio l'imposta è stabilita in misura fissa pari a quella prevista dall'articolo 13, comma 2-bis, lettera a), della tariffa, parte I, allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 642.

Il valore è costituito dal valore di mercato, rilevato al termine di ciascun anno solare nel luogo in cui sono detenute le attività finanziarie, anche utilizzando la documentazione dell'intermediario estero di riferimento per le singole attività e, in mancanza, secondo il valore nominale o di rimborso.

Deduzioni

21. Dall'imposta di cui al comma 18 si deduce, fino a concorrenza del suo ammontare, un credito d'imposta pari all'ammontare dell'eventuale imposta patrimoniale versata nello Stato in cui sono detenute le attività finanziarie.

Versamento liquidazione e accertamento

22. Per il versamento, la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, le sanzioni e i rimborsi nonché per il contenzioso, relativamente all'imposta di cui al comma 18 si applicano le disposizioni previste per l'imposta sul reddito delle persone fisiche, **ivi comprese quelle relative alle modalità di versamento dell'imposta in acconto e a saldo.**

Rinvio a provvedimenti attuativi

23. Con uno o più provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle entrate sono stabilite le disposizioni di attuazione dei commi da 6 a 22.

Immobili e attività finanziarie esteri in dichiarazione

Con riferimento al prelievo sul possesso di immobili o attività finanziarie detenute all'estero da persone fisiche residenti in Italia si segnala che il quadro RM del modello Unico 2012 contiene la nuova sezione XVI dove indicare i relativi dati.

Non risultano cambiamenti in relazione agli obblighi di compilazione del quadro RW del modello Unico, nel quale dovrà essere data informazione sugli investimenti detenuti all'estero, anche con riferimento agli stessi dati che riportati nel quadro RM.

519 – Recupero versamenti fatti nel 2011

I versamenti relativi all'imposta sul valore degli immobili situati all'estero e all'imposta sul valore delle attività finanziarie detenute all'estero effettuati per l'anno 2011 in conformità al provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 5 giugno 2012 si considerano eseguiti in acconto per l'anno 2012, ai sensi, rispettivamente, dei commi 17 e 22 dell'articolo 19 del DL. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, come da ultimo modificati dal comma 518 del presente articolo.



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

studio commercialistico Camilotto