

Valdobbiadene, 02 marzo 2015

**CIRCOLARE n. 2/5-7/2015**

**A TUTTI I CLIENTI**

**Oggetto: 1. La Legge di stabilità 2015.**

*Comma 47 Proroga agevolazioni per ristrutturazioni e risparmio energetico*

*Comma 48 Da 6 a 18 mesi per l'agevolazione su acquisto di fabbricato ristrutturato*

*Commi 233 - 234 e 2047 - 251 Autotrasportatori*

*Commi 626 - 627 Rivalutazione al 01/01/2015 di terreni e partecipazioni*

**La Legge di stabilità 2015**

Continua la pessima abitudine di creare una legge formata da un unico articolo per facilitarne l'approvazione col voto di fiducia.

La Legge di Stabilità 2015 approvata il 22 dicembre 2014 e pubblicata sulla GU. n. 300 del 29.12.2014 supplemento ordinario n. 99 è formata da un solo articolo, suddiviso di 735 commi che trattano gli argomenti più disparati.

Continua anche la pessima abitudine di far entrare in vigore nuove norme senza rispettare il termine, di almeno 60 giorni, la legge entra in vigore, infatti, il 1° gennaio 2015 ma ci sono alcune deroghe che specificheremo.

Volendo cercare di riepilogare le immediate novità possiamo dire che dal 1° gennaio 2015 L'IVA sui [pellet di legno](#) aumenta dal 10 al 22%, scende invece l'aliquota sugli [e-book](#) dal 22 al 4%.

Entra in vigore un [nuovo regime fiscale](#) in sostituzione del vecchio regime dei minimi che tuttavia può continuare fino alla naturale scadenza dei 5 anni o se maggiore fino al compimento dei 35 anni. L'aliquota dell'imposta passa dal 5 al 15% mentre il reddito è determinato determinando i costi in maniera forfettaria.

Le [agevolazioni](#) per ristrutturazioni edilizie e per il risparmio energetico continuano ad essere usufruibili con le stesse aliquote del 2014, rispettivamente 50 e 65%.

Raddoppia la ritenuta dal 4 all'8% che le banche e Poste effettueranno sui beneficiari dei bonifici per ristrutturazioni o risparmio energetico.

Sempre dal 1° gennaio entra in vigore un perverso meccanismo denominato [split payment](#) che interessa i fornitori della pubblica amministrazione. Ebbene le pubbliche amministrazioni pagheranno i propri fornitori per un importo al netto dell'IVA addebitata in fattura. L'IVA sarà versata al fisco direttamente dall'ente. Vengono inoltre introdotte nuove situazioni in cui si rende applicabile il meccanismo del [reverse charge](#).

Ricordiamo ancora:

- l'incremento della tassazione sulle rendite degli investimenti finanziari dei Fondi pensione e delle Casse di previdenza dei professionisti;
- la riapertura dei termini per rivalutare terreni e partecipazioni;
- l'integrale deduzione ai fini Irap del costo del lavoro a tempo indeterminato.

**Legge di stabilità 2015 - Articolo 1**

## **Comma 47 Proroga agevolazioni per ristrutturazioni e risparmio energetico**

Comma 47. Al DL. n. 63/2013, sono apportate le seguenti modificazioni:

### **Risparmio energetico**

a) l'art. 14 Detrazioni fiscali per interventi di efficienza energetica, è modificato e integrato di seguito riportiamo il testo aggiornato con evidenziate in neretto le modifiche:

***1. Le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 48, della legge 13 dicembre 2010, n. 220, e successive modificazioni, si applicano, nella misura del 65%, anche alle spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2015.***

***2. La detrazione di cui al comma 1 si applica, nella misura del 65%, anche alle spese documentate e rimaste a carico del contribuente:***

***a) per interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 e 1117-bis del codice civile o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio, sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2015;***

***b) per l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari di cui all'allegato M al decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, sostenute dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015, fino a un valore massimo della detrazione di 60.000 euro.***

***2-bis. La detrazione di cui al comma 1 si applica altresì alle spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, sostenute dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015, fino a un valore massimo della detrazione di 30.000 euro.***

***3. La detrazione spettante ai sensi del presente articolo è ripartita in dieci quote annuali di pari importo. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 24, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, e successive modificazioni, e all'articolo 29, comma 6, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2.***

***3-bis. Al fine di effettuare il monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico conseguito a seguito della realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, l'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) elabora le informazioni contenute nelle richieste di detrazione pervenute per via telematica e trasmette una relazione sui risultati degli interventi al Ministero dello sviluppo economico, al Ministero dell'economia e delle finanze, alle regioni e alle province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle rispettive competenze territoriali. Nell'ambito di tale attività, l'ENEA predisponde il costante aggiornamento del sistema di reportistica multi-anno delle dichiarazioni ai fini della detrazione fiscale di cui all'articolo 1, comma 349, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, già attivo e assicura, su richiesta, il necessario supporto tecnico alle regioni e alle province autonome di Trento e di Bolzano.***

### **Ristrutturazione edilizia e mobili**

b) l'art. 16 Proroga delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e per l'acquisto di mobili, è modificato e integrato, di seguito riportiamo il testo aggiornato con evidenziate in neretto le modifiche:

***1. Ferme restando le ulteriori disposizioni contenute nell'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, per le spese documentate, relative agli interventi indicati nel comma 1 del citato articolo 16-bis, spetta una detrazione dall'imposta lorda fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare. **La detrazione è pari al 50% per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2015.*****

***1-bis. Per le spese sostenute per gli interventi di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, le cui procedure autorizzatorie sono attivate dopo la data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003, riferite a costruzioni adibite ad abitazione principale o ad attività produttive, spetta, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare, una detrazione dall'imposta lorda **nella misura del 65% per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2015.*****

***2. Ai contribuenti che fruiscono della detrazione di cui al comma 1 è altresì riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le ulteriori spese documentate sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+, nonché A per i forni, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. La detrazione di cui al presente comma, da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote an-***

*nuali di pari importo, spetta nella misura del 50% delle spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2015 ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro.*

*Le spese di cui al presente comma sono computate, ai fini della fruizione della detrazione d'imposta, indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione che fruiscono delle detrazioni di cui al comma 1.*

### **Comma 48 Da 6 a 18 mesi per l'agevolazione su acquisto di fabbricato ristrutturato**

Comma 48. All'art. 16-bis, c. 3, del TUIR, relativo alle detrazioni delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici, le parole:

«entro sei mesi» sono sostituite dalle seguenti: «entro diciotto mesi», di conseguenza la detrazione per ristrutturazioni edilizie spetta anche nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del DPR, n. 380/2001, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, **che provvedano entro diciotto mesi (e non più 6)** dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

### **Commi 233 - 234 Autotrasportatori**

**Comma 233.** A decorrere dal 1° gennaio 2015 il credito d'imposta relativo all'agevolazione sul gasolio per autotrazione degli autotrasportatori di cui all'elenco 2 allegato alla legge n. 147/2013, non spetta per i veicoli di categoria Euro 0 o inferiore.

**Comma 234.** All'art. 1, c. 579, della legge di Stabilità 2014, n. 147/2013, le parole: «Per l'anno 2014» sono sostituite dalle seguenti: «Per gli anni dal 2014 al 2018» per questi anni non si applica quindi la riduzione al credito d'imposta relativo all'agevolazione sul gasolio per autotrazione degli autotrasportatori.

Conseguentemente l'art. 2 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 20 febbraio 2014, si applica a decorrere dal 1° gennaio 2019.

### **Commi 247-251 Autotrasportatori, scheda trasporto, compensi e disposizioni varie**

Comma 247. Al D.Lgs. n. 286/2005, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'art. 2, c. 1:

#### **Concetto di vettore**

1) alla lettera b) sono aggiunte, in fine, le seguenti parole:

«Si considera vettore anche l'impresa iscritta all'albo nazionale delle persone fisiche e giuridiche che esercitano l'autotrasporto di cose per conto di terzi associata a una cooperativa, aderente a un consorzio o parte di una rete di imprese, nel caso in cui esegua prestazioni di trasporto ad essa affidate dal raggruppamento cui aderisce»;

#### **Committente**

2) alla lettera c) sono aggiunte, in fine, le seguenti parole:

«Si considera committente anche l'impresa iscritta all'albo nazionale delle persone fisiche e giuridiche che esercitano l'autotrasporto di cose per conto di terzi che stipula contratti scritti e svolge servizi di deposito, movimentazione e lavorazione della merce, connessi o preliminari all'affidamento del trasporto»;

#### **Sub-vettore**

3) dopo la lettera e) è aggiunta la seguente:

«e-bis) sub-vettore, l'impresa di autotrasporto iscritta all'albo nazionale delle persone fisiche e giuridiche che esercitano l'autotrasporto di cose per conto di terzi, ovvero l'impresa non stabilita in Italia, abilitata a eseguire attività di autotrasporto internazionale o di cabotaggio stradale nel territorio italiano, che, nel rispetto del regolamento (CE) n. 1072/2009 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 21 ottobre 2009, svolge un servizio di trasporto su incarico di altro vettore»;

b) dopo l'art. 6-bis è inserito il seguente:

«Art. 6-ter. - (**Disciplina della sub-vettura**) -- 1. Il vettore incaricato della prestazione di un servizio di trasporto può avvalersi di sub-vettori nel caso in cui le parti concordino, alla stipulazione del contratto o nel corso dell'esecuzione dello stesso, di ricorrere alla sub-vettura. Il vettore assume gli oneri e le responsabilità gravanti sul committente connessi alla verifica della regolarità del sub-vettore, rispondendone direttamente ai sensi e per gli effetti del c. 4-ter dell'art. 83-bis del DL. 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

2. In mancanza dell'accordo di cui al c. 1, in caso di affidamento da parte del vettore di eventuale sub-vettura il contratto può essere risolto per inadempimento, fatto salvo il pagamento del compenso pattuito per le prestazioni già eseguite.

3. Il sub-vettore non può a sua volta affidare ad altro vettore lo svolgimento della prestazione di trasporto. In caso di violazione di tale divieto il relativo contratto è nullo, fatto salvo il pagamento del compenso pattuito per le prestazioni già eseguite. In tal caso il sub-vettore successivo al primo ha diritto a percepire il compenso già previsto per il primo sub-vettore il quale, in caso di giudizio, è tenuto a esibire la propria fattura a semplice richiesta. Inoltre, nel caso di inadempimento degli obblighi fiscali, retributivi, contributivi e assicurativi, il sub-vettore che affida lo svolgimento della prestazione di trasporto assume gli oneri e le responsabilità connessi alla verifica della regolarità, rispondendone direttamente ai sensi e per gli effetti del c. 4-ter dell'art. 83-bis del DL. 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, .

4. All'impresa di trasporto che effettua trasporti di collettame mediante raggruppamento di più partite e spedizioni, ciascuna di peso non superiore a 50 quintali, con servizi che implicano la rottura del carico, intesa come scarico delle merci dal veicolo per la loro suddivisione e il successivo carico su altri mezzi, è concessa la facoltà di avvalersi per l'esecuzione, in tutto o in parte, delle prestazioni di trasporto di uno o più sub-vettori dopo ogni rottura di carico»;

c) l'art. 7-bis è abrogato e sono, conseguentemente, soppressi tutti i riferimenti alla scheda di trasporto contenute nel medesimo D.Lgs. n. 286/2005.

**248.** All'art. 83-bis del DL. 25 giugno 2008, n. 112/2008, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) i commi 1, 2 e 3, sono abrogati;

b) i commi 4, 4-bis, 4-ter, 4-quater, 4-quinquies, 4-sexies e 5 sono sostituiti dai seguenti:

4) **Prezzi liberi** Nel contratto di trasporto, anche stipulato in forma non scritta, di cui all'art. 6 del D.Lgs. 21 novembre 2005, n. 286, **i prezzi e le condizioni sono rimessi all'autonomia negoziale delle parti**, tenuto conto dei principi di adeguatezza in materia di sicurezza stradale e sociale.

4-bis) **Obbligo di verifica della regolarità contributiva del vettore** Al fine di garantire l'affidamento del trasporto a vettori in regola con l'adempimento degli **obblighi retributivi, previdenziali e assicurativi, il committente è tenuto a verificare preliminarmente alla stipulazione del contratto tale regolarità** mediante acquisizione del documento di cui al c. 4-sexies (DURC). In tal caso il committente non assume gli oneri di cui ai commi 4-ter e 4-quinquies.

4-ter) Il committente che non esegue la verifica di cui al c. 4-bis ovvero di cui al c. 4-quater è **obbligato in solido con il vettore**, nonché' con ciascuno degli eventuali sub-vettori, entro il limite di un anno dalla cessazione del contratto di trasporto, a corrispondere ai lavoratori i trattamenti retributivi, nonché' i contributi previdenziali e i premi assicurativi agli enti competenti, dovuti limitatamente alle prestazioni ricevute nel corso della durata del contratto di trasporto, restando escluso qualsiasi obbligo per le sanzioni amministrative di cui risponde solo il responsabile dell'inadempimento. Il committente che ha eseguito il pagamento può esercitare l'azione di regresso nei confronti del coobbligato secondo le regole generali.

4-quater) La **verifica sulla regolarità** del vettore è effettuata limitatamente ai requisiti e ai sensi del c. 4-bis, fino alla data di adozione della delibera del presidente del Comitato centrale per l'albo nazionale delle persone fisiche e giuridiche che esercitano l'autotrasporto di cose per conto di terzi, da emanare entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

A decorrere dall'adozione della delibera di cui al primo periodo, la verifica sulla regolarità del vettore è assolta dal committente mediante **accesso ad apposita sezione del portale internet attivato dal citato Comitato centrale**, dal quale sia sinteticamente acquisita la qualificazione di regolarità del vettore a cui si intende affidare lo svolgimento di servizi di autotrasporto. A tal fine il medesimo Comitato centrale, previa opportuna intesa, acquisisce sistematicamente in via elettronica dalle amministrazioni e dagli enti competenti l'informazione necessaria a definire e aggiornare la regolarità dei vettori iscritti.

4-quinquies) In caso di contratto di trasporto stipulato in forma non scritta il committente che non esegue la verifica di cui al c. 4-bis ovvero di cui al c. 4-quater, oltre agli oneri di cui al c. 4-ter, **si assume anche gli oneri relativi all'inadempimento degli obblighi fiscali e alle violazioni del codice della strada**, di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, commesse nell'espletamento del servizio di trasporto per suo conto eseguito.

4-sexies) All'atto della conclusione del contratto, **il vettore è tenuto a fornire al committente un'attestazione rilasciata dagli enti previdenziali, di data non anteriore a tre mesi, dalla quale risulti che l'azienda è in regola ai fini del versamento dei contributi assicurativi e previdenziali.**

5) Nel caso in cui il contratto abbia ad oggetto prestazioni di trasporto da effettuare in un arco temporale eccedente i trenta giorni, la parte del corrispettivo corrispondente al costo del carburante sostenuto dal vettore per

l'esecuzione delle prestazioni contrattuali, come individuata nel contratto o nelle fatture emesse con riferimento alle prestazioni effettuate dal vettore nel primo mese di vigenza dello stesso, è adeguata sulla base delle variazioni intervenute nel prezzo del gasolio per autotrazione, ove tali variazioni superino del 2% il valore preso a riferimento al momento della sottoscrizione del contratto stesso o dell'ultimo adeguamento effettuato. Tale adeguamento viene effettuato anche in relazione alle variazioni delle tariffe autostradali italiane»;

c) i commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 16 sono abrogati;

d) il c. 14 è sostituito dal seguente:

14) Alla violazione delle norme di cui ai commi 13 e 13-bis consegue la sanzione amministrativa pecuniaria pari al 10% dell'importo della fattura e comunque non inferiore a 1.000 euro.

**249.** Costituisce condizione dell'esercizio in giudizio di un'azione relativa a una controversia in materia di contratto di trasporto o di sub-trasporto l'esperimento del procedimento di negoziazione assistita da uno o più avvocati di cui al capo II del DL. 12 settembre 2014, n. 132, convertito, con modificazioni, dalla legge 10 novembre 2014, n. 162, cui si rinvia per la disciplina del procedimento stesso. Se le parti, con accordo o nel contratto, prevedono la mediazione presso le associazioni di categoria a cui aderiscono le imprese, la negoziazione assistita esperita si considera comunque valida. Le disposizioni di cui al presente c. non si applicano per l'attivazione dell'azione diretta di cui all'art. 7-ter del D.Lgs. 21 novembre 2005, n. 286.

**250.** Fatto salvo quanto previsto dal c. 4 dell'art. 83-bis del DL. 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, come da ultimo sostituito dal c. 248 del presente art., il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, tenuto anche conto delle rilevazioni effettuate mensilmente dal Ministero dello sviluppo economico sul prezzo medio del gasolio per autotrazione, pubblica e aggiorna nel proprio sito internet valori indicativi di riferimento dei costi di esercizio dell'impresa di autotrasporto per conto di terzi.

**251.** Le nuove imprese che, a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, presentano domanda di autorizzazione all'esercizio della professione di trasportatore su strada hanno facoltà di dimostrare il requisito dell'idoneità finanziaria, anche sotto forma di assicurazione di responsabilità professionale, limitatamente ai primi due anni di esercizio della professione decorrenti dalla data dell'autorizzazione di cui all'art. 11 del regolamento (CE) n. 1071/2009 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 21 ottobre 2009.

A decorrere dal terzo anno di esercizio della professione, la dimostrazione del requisito dell'idoneità finanziaria è ammessa esclusivamente con la modalità prevista dall'art. 7, c. 1, lettera a), del decreto del Capo del Dipartimento per i trasporti, la navigazione ed i sistemi informativi e statistici del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 25 novembre 2011, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 277 del 28 novembre 2011, oppure a mezzo di attestazione rilasciata sotto forma di garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa. Le polizze di assicurazione di responsabilità professionale, già presentate alle competenti amministrazioni dalle imprese che hanno presentato domanda di autorizzazione o che sono state autorizzate all'esercizio della professione di trasportatore su strada anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge ai fini della dimostrazione del requisito dell'idoneità finanziaria, sono valide fino alla scadenza delle stesse, con esclusione di eventuale tacito o espresso rinnovo. Successivamente a tale scadenza, anche queste ultime imprese dimostrano il requisito dell'idoneità finanziaria esclusivamente con le modalità di cui al secondo periodo.

## **Commi 626-627 Rivalutazione al 01/01/2015 di terreni e partecipazioni**

*Quando conviene rivalutare?*

*Quando redigere la perizia di stima*

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

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

*Norme comuni alle due rivalutazioni*

### **Premessa**

Il comma 626 della legge di stabilità 2015 (legge 190/2014) prevede che al comma 2 dell'articolo 2 del D.L. n. 282/02 (Riapertura di termini in materia di rivalutazione di beni di impresa e di rideterminazione di valori di acquisto), sono apportate le modificazioni che consentono la riedizione al 1° gennaio 2015, della rivalutazione, di terreni e partecipazioni possedute da soggetti privati e quindi non in regime di impresa, ecco il testo aggiornato:

2. Le disposizioni degli articoli 5 (rideterminazione dei valori di acquisto di **partecipazioni** non negoziate nei mercati regolamentati) e 7 della legge n. 448/2001 (Rideterminazione dei valori di acquisto dei **terreni edificabili** e con destinazione **agricola**), si applicano anche per la rideterminazione dei valori di acquisto delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati e dei terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del **1° gennaio 2015**.

Le imposte sostitutive possono essere rateizzate fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, a decorrere dalla data del **30 giugno 2015**; sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3 per cento annuo, da versarsi contestualmente.

La redazione e il giuramento della perizia devono essere effettuati entro la predetta data del **30 giugno 2015**.

#### **Raddoppio del costo**

Il comma 627 prevede poi che le imposte sostitutive dovute sulla rivalutazione sono raddoppiate.

#### **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 2015**.

I versamenti da effettuare in massimo tre rate annuali, dovranno essere fatti entro il:

- **30 giugno 2015, 30 giugno 2016, e 30 giugno 2017**.

**Le rate successive alla prima sconteranno anche gli interessi del 3%.**

Come detto la redazione della perizia e il giuramento dovranno essere effettuati entro il **30 giugno 2015**.

#### **Quando conviene rivalutare?**

Ammesso che in questi periodi di crisi i valori si siano incrementati, 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 (tassazione ordinaria)
Terreno edificabile	Che sarà rivenduto in qualsiasi momento	Art. 67 lett. a) TUIR (tassazione separata)
Partecipazione in società di qualsiasi tipo	Che sarà venduta in qualsiasi momento	Art. 67 lett. c) e c-bis TUIR (tassazione 26% se partecip. non qualificata o ordinaria sul 49,72% della plusvalenza).

#### **Quando redigere la perizia di stima**

**I termini per la redazione della perizia si possono così riassumere:**

**Partecipazioni:** con la C.M. 47/E/2002 l'Agenzia delle Entrate, ha precisato che, limitatamente alle partecipazioni societarie, la perizia di stima può essere redatta anche successivamente alla cessione delle medesime, purché, comunque, entro il termine di versamento delle imposte derivanti dalla dichiarazione dei redditi nella quale viene dichiarata la plusvalenza medesima.

Ciò è tuttavia possibile per quei contribuenti che si trovano nel regime della dichiarazione, e che, pertanto, determinano l'imposta dovuta sulla plusvalenza in sede di dichiarazione dei redditi nel Quadro RT.

La redazione della perizia ed il suo giuramento devono, invece, essere necessariamente effettuati in data antecedente alla cessione della relativa partecipazione quando il contribuente opta per l'applicazione dell'imposta sostitutiva sulle plusvalenze tramite un intermediario abilitato ai sensi degli artt. 6 e 7, D.Lgs. 461/1997; ciò in quanto, per le partecipazioni detenute nell'ambito dei regimi del risparmio amministrato o del risparmio gestito (anch'esse rivalutabili - C.M. 31.1.2002, n. 12/E), il nuovo valore può essere assunto dal gestore solo se abbia ricevuto copia della perizia, dei dati dell'estensore ed il codice fiscale della società il cui patrimonio netto è stato oggetto di perizia, antecedentemente all'operazione di cessione della partecipazione,

**Terreni:** La rivalutazione dei terreni, al contrario di quella riguardante le partecipazioni, deve sempre essere effettuata anteriormente al realizzo della plusvalenza, infatti il valore della perizia è assunto anche ai fini dell'imposta di registro dovuta per la registrazione dell'atto di trasferimento (C.M. 15/E/2002, par. 3; C.M. 1/E/2013, risp. 4.1).

Ricordiamo tuttavia un orientamento giurisprudenziale che ha riconosciuto la validità della rivalutazione anche quando la perizia di stima è stata asseverata dopo la cessione, in particolare Commissione Tributaria Regionale Piemonte, sentenza 23.9.2012, n. 87/36/10; Cassazione, 30.12.2011, n. 30729, Cassazione., ord. 10.12.2012, n. 22503.

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)**

1. 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 2015**, 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
8 %	Partecipazioni che risultano qualificate alla data del 1 gennaio 2015
4 %	Partecipazioni che non risultano qualificate alla data del 1 gennaio 2015

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 1.1.2015, 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 8%.

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 2015
Tre rate annuali	Al 30 giugno 2015, 2016 e 2017

2. Sull'importo delle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3 per cento annuo, da versarsi contestualmente a ciascuna rata.
3. 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 2015**. 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 1.1.2015.
4. 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 2015 la relativa spesa è portata in au-

mento del valore di acquisto della partecipazione in proporzione al costo effettivamente sostenuto da ciascuno dei possessori.

5. 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.
6. Per i titoli, le quote o i diritti non negoziati nei mercati regolamentati, posseduti alla data del 1 gennaio 2015, 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 2015**, 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 **1.1.2015** 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 **8 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 2015
Tre rate annuali	Al 30 giugno 2015, 2016 e 2017

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 2015**.
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.



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

*studio commercialistico  
Camilotto & Castellan*