Telefisco. Le conseguenze del minor valore per i terreni soggetti a rideterminazione del costo d'acquisto

Prezzi in calo, rebus rivalutazioni

Le Entrate calcolano la plusvalenza senza tener conto della perizia

TELEFISCO 2010

Angelo Busani

La riapertura della possibilità di determinare il costo d'acquisto dei terreni con perizia riferita al 1° gennaio 2010, per abbattere la plusvalenza in caso di cessione, fa sorgere un problema oggetto di moltissime domande di partecipanti a Telefisco (la teleconferenza del «Sole» svoltasi mercoledì scorso): se cioè questa procedura si applica anche per "svalutare" il costo d'acquisto stabilito con perizia redatta in base a una precedente rivalutazione e superiore all'attuale valore di mercato. Si ricorda che la rivalutazione è prevista dall'articolo 2 comma 229, legge 191/2009 .

La perizia usata per svalutare

Si prenda il caso, frequente, di un contribuente che ha, per effetto di una rivalutazione, un'area che oggi non potrebbe essere ceduta se non a un prezzo inferiore al costo rivalutato. Un esempio può essere un'area ereditata nel 2000 per un valore "agricolo" (ad esempio, di lire corrispondenti a euro 300mila), peritata al 1° gennaio 2008 per il valore 10 milioni di euro e che oggi non possa essere venduta che per 8 milioni. Effettuando oggi una perizia a 8 milioni, si può pagare l'imposta sostitutiva di (4% di 8 milioni =) 320mila euro e chiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva di (4% di 10 milioni =) 400mila euro versata nel 2008 (per richiedere il rimborso il contribuente ha tempo 48 mesi dal versamento)?

La questione è complicata anche dal fatto che sembra un po' stonato che uno strumento (la perizia) ideato e usato per la rivalutazione serva invece per una svalutazione del costo d'acquisto su cui si basa il calcolo della plusvalenza. Non solo. A complicare le cose c'è anche la norma (articolo 7, comma 6, legge 448/2001) che introduce la possibilità di rivalutare i terreni: «la rideterminazione del valore di acquisto (...) costituisce valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale».

Nella circolare 15/E del 2002 le Entrate hanno ritenuto che se nel contratto di vendita è indicato un valore imponibile, ai fini dell'imposta di registro, inferiore al valore rivalutato «per il calcolo della plusvalenza deve essere assunto, quale valore iniziale di riferimento, il costo o il valore di acquisto del terreno». Insomma, la procedura per rideterminare il costo d'acquisto si dovrebbe ritenere come non effettuata (ma non si specifica se l'imposta sostitutiva sia in tal caso rimborsabile). Con la conseguenza che, tornando all'esempio, si dovrebbe sottoporre a tassazione una plusvalenza di 8 milioni di euro meno 300mila che è uguale a 7milioni 700mila e una conseguente tassazione.

Il valore di mercato

Questa interpretazione non è accettabile, poiché una norma sull'accertamento di valore ai fini dell'applicazione delle imposte indirette per il trasferimento non può essere interpretabile come inespressa causa di decadenza dal beneficio per il contribuente, ai fini delle imposte sui redditi, dall'avvenuto svolgimento della procedura di rideterminazione del costo d'acquisto del bene potenzialmente plusvalente.

Non si dovrebbe aver timore di cedere l'area rivalutata per un prezzo inferiore al valore di perizia: la plusvalenza si deve continuare a calcolare come differenza tra prezzo di cessione e costo d'acquisto rideterminato con perizia, mentre l'accertamento di valore ai fini dell'imposta di registro segue la sua ordinaria strada (cioè il fisco deve dimostrare che il prezzo dichiarato è inferiore al fair value del terreno ceduto).

Meglio che il contribuente si munisca di una nuova perizia redatta al momento della cessione (eventualmente allegata al contratto di vendita), con cui dimostri il valore corrente del bene venduto e l'avvenuta svalutazione. La perizia non è finalizzata a una nuova procedura di rideterminazione del costo d'acquisto per calcolare la plusvalenza, ma solo a dimostrare la situazione di mercato.

L'alternativa

Non può essere comunque esclusa neanche una tattica più "aggressiva" del contribuente: e cioè la predisposizione di una perizia di stima al 1° gennaio 2010 (finalizzata alla svalutazione del costo d'acquisto, fatto oggetto in passato di eccessiva rideterminazione in forza di precedenti leggi di rivalutazione) e il versamento, entro il 2 novembre, dell'imposta sostitutiva del 4%, con domanda di rimborso per l'imposta sostitutiva versata in passato. Il rischio è che l'Agenzia consideri la nuova procedura improduttiva di effetti e non conceda il rimborso di quanto versato in passato. In questo caso la parola passerebbe ai giudici tributari ma, pare, con notevoli chance del contribuente di avere la meglio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il problema

Cosa accade in pratica

Come conseguenza di una rivalutazione, può capitare che un contribuente abbia un'area che oggi non potrebbe essere ceduta se non a un un prezzo inferiore al costo rivalutato. Un'ipotesi che si verifica sempre più spesso a causa della crisi economica

Il caso dell'eredità

Un'area ereditata nel 2000 per un valore "agricolo" (ad esempio, di lire corrispondenti a 300mila euro), su cui sia stata fatta una perizia al 1° gennaio 2008 per il valore du 10 milioni di euro e che oggi non può essere venduta solo a 8 milioni: il tema è se, effettuando oggi una perizia per euro 8 milioni, si possa pagare l'imposta sostitutiva di 320mila euro (pari al 4 per cento di 8 milioni) e chiedere il rimborso dell'imposta sostitutiva di 400mila euro (pari al 4 per cento di 10 milioni) versata nel 2008. Per richiedere il rimborso il contribuente ha tempo 48 mesi dal versamento: articolo 38 del Dpr 602/1973

LE GUIDE DEL SOLE

GIOVEDÌ

Le ultime 150 risposte degli esperti a Telefisco

Giovedì in allegato con «Il Sole 24 Ore» un dossier con le risposte degli esperti del qotidiano ai questiti inviati dai lettori in occasione di Telefisco 2010. La prima puntata con i primi 150 quesiti è stata pubblicata sul Sole 24 Ore di lunedì 1° febbraio

IL 19 FEBBRAIO

IL Cd rom con i video del convegno 2010

Telefisco torna il 19 febbraio con lo speciale cd-rom. Per un mese, sarà in edicola a 7,90 euro oltre al prezzo del quotidiano, il cd-rom con i video delle relazioni degli esperti e le risposte alle domande dei lettori

Bankitalia. Le disposizioni in arrivo

Maggiori controlli antiriciclaggio su banche e clienti

Ranieri Razzante

Le banche avranno obblighi antiriciclaggio più invasivi che si ripercuoteranno sul cliente: a chi apre un conto o fa un'operazione verranno fatte più domande e chiesti più dettagli da fornire in nome di una maggiore trasparenza. Le banche dovranno indagare meglio su chi è il titolare effettivo e sulle deleghe. In generale, saranno più scoraggiate dal portare avanti rapporti poco chiari con clienti che non collaborano.

Sono le principali conseguenze del provvedimento ora sul sito dell'Authority che la Banca d'Italia sta per adottare (si veda «Il Sole 24 Ore» del 26 ottobre). Il documento impatta su organizzazione e assetto delle banche e degli altri intermediari finanziari: individua in modo più chiaro e rende responsabili le figure che all'interno delle banche si dedicheranno all'antiriciclaggio. Il tutto passa attraverso un coinvolgimento più diretto di consigli di amministrazione, collegi sindacali, organismi di vigilanza: dovranno stilare e monitorare misure che prima dovevano sì deliberare, ma non anche articolare e presidiare.

Il cda dovrà adottare le strategie sul contenimento del rischio di riciclaggio, assicurandosi che le funzioni operative e di controllo abbiano ruoli distinti e personale sufficiente. E dovrà accertare che procedure e sistemi informativi consentano sempre la corretta identificazione della clientela, l'acquisizione e l'aggiornamento dei dati per costruire i relativi profili di rischio. E siccome l'Autorità parla esplicitamente di «individuazione delle motivazioni economiche sottostanti ai rapporti instaurati e alle operazioni effettuate», c'è da aspettarsi che le domande rivolte al cliente che apre un conto o fa un'operazione saranno più dettagliate. Certo, non si può violare la privacy: le richieste di notizie devono fermarsi a quello che il cliente vuole dichiarare, anche perché l'articolo 23 del decreto legislativo 231/2007 (richiamato dal documento) stabilisce che quando non si compie «l'adeguata verifica» il rapporto non va attivato. I collegi sindacali dovranno fare controlli più serrati e frequenti su operato degli addetti all'antiriciclaggio, funzioni di gestione del rischio dell'intermediario, correttezza delle politiche adottate, con inevitabili riflessi sulla governance dell'azienda e, se si pensa a piccoli istituti come le banche di credito cooperativo, su soci e clientela.

L'organismo di vigilanza potrà accedere «senza limitazioni» a tutte le informazioni rilevanti e presso tutte le funzioni aziendali. Vi è però qualche dubbio che possa ottenere il fascicolo di una segnalazione sospetta a carico di cliente. Nell'impresa finanziaria sarà creata una funzione ad hoc per l'antiriciclaggio: finora non tutti gli intermediari ne erano dotati perché non obbligatoria. Spesso il delegato all'antiriciclaggio si serve di risorse di altri uffici, o all'interno delle funzioni di controllo (*internal audit* e *compliance*) sono individuate delle persone dedicate alla prevenzione di questo rischio. Questa possibilità rimane purché si nomini un responsabile della supervisione.

Controlli più stringenti anche sul rispetto delle norme da parte di promotori finanziari, agenti di assicurazione, mediatori creditizi: di conseguenza, il loro rapporto con il cliente andrà impostato con maggior rigore. L'inadempimento dell'operatore porterà all'interruzione del rapporto con l'intermediario.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Accertamento. Gli argomenti per «smentire» gli indicatori

Contro il redditometro una prova allargata

Dario Deotto

La prova contraria che può essere fornita a fronte di un accertamento da redditometro può limitarsi alla dimostrazione della capacità di mantenimento dei beni indice di capacità contributiva.

È quanto afferma l'agenzia delle Entrate, in una risposta a Telefisco 2010.

Occorre rilevare che l'accertamento da redditometro risulta fondato su una presunzione legale relativa. Il fatto noto stabilito per legge è dato dalla disponibilità dei beni e dei servizi "indice" (autovetture, abitazioni, eccetera) da parte del contribuente. Il fatto ignorato risulta, invece, il reddito complessivo netto del contribuente: quest'ultimo dovrebbe quindi dare dimostrazione che il reddito presuntivamente determinato non esiste o esiste in misura inferiore.

Secondo l'Agenzia, invece, la presunzione fondata sul redditometro può essere contrastata anche con la dimostrazione che le spese per il mantenimento dei beni e dei servizi indice di capacità contributiva derivano da elementi patrimoniali accumulati in periodi d'imposta precedenti o sono state finanziate da economie terze.

Si tratta sicuramente di una risposta che, per certi versi, può risultare favorevole al contribuente, ma non va dimenticato che è il giudice tributario che deve stabilire se l'onere probatorio è stato assolto. E il giudice molte volte ritiene che l'onere dimostrativo della semplice capacità di mantenimento di un bene risulta insufficiente. Questo in considerazione che la prova contraria deve essere data riguardo al fatto presunto, cioè al reddito, e non in relazione al fatto noto, ossia la disponibilità e, quindi, la capacità di mantenimento del bene o del servizio. Ad esempio molte volte la prova contraria basata sul fatto che il contribuente consegue dei redditi figurativi come quelli agrari (che certamente non colgono la reale capacità contributiva del soggetto) viene ritenuta dai giudici insufficiente, in quanto il contribuente dovrebbe dare prova della sua reale capacità contributiva, che, nel caso specifico, potrebbe essere fornita con i dati della dichiarazione Iva.

La risposta data dall'Agenzia a Telefisco assume, pertanto, una sua rilevanza, più che nella sede propria del processo tributario, nell'ambito del contraddittorio dell'accertamento con adesione tra contribuente e ufficio.

Va anche rilevato che una possibile prova contraria rispetto ad un accertamento da redditometro è quella della dimostrazione che il contribuente non ha la disponibilità, o l'ha parziale, dei beni indice rilevanti.

La disponibilità dei beni e dei servizi vorrebbe rappresentare l'esistenza di un reddito avente carattere di "periodicità" e non di occasionalità. Ecco perché il legislatore chiede che la non congruità da redditometro si abbia perlomeno per due periodi d'imposta. I quali periodi, nonostante le indicazioni di un'isolata sentenza della Cassazione (237 del 2009)– alla quale ora, nella risposta data a Telefisco 2010, sembra appellarsi l'Agenzia – devono necessariamente rivelarsi consecutivi. Altrimenti, basterebbe, ad esempio, essere "non congrui" nel 2009 e anche nel 2003 per legittimare l'accertamento. Con il rischio di coinvolgere nel ragionamento annualità "prescritte" o per le quali non vi è più la disponibilità del bene indice.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PRECISAZIONE

Secondo l'Agenzia per confutare il reddito presunto si può dimostrare la capacità di mantenimento dei beni o dei servizi

Tra sacro e profano. Niente rinvii nel processo tributario

La festa del patrono non fa slittare il ricorso

Francesco Falcone
Antonio Iorio

La ricorrenza del Santo patrono, ad eccezione di quella della città Roma, non è considerata giorno festivo ai fini processuali e quindi anche per gli adempimenti del contenzioso tributario non opera la proroga di diritto al primo giorno non festivo. Il chiarimento è stato fornito dall'agenzia delle Entrate nel corso del Telefisco 2010.

Si ricorda che le scadenze in giorni festivi (articolo 155 del cpc) comportano la proroga di diritto al primo giorno seguente non festivo. Ne consegue che se i termini per impugnare un atto scadono di sabato o di domenica vengono posticipati al lunedì, se la scadenza è il giorno di Natale si va al 27 dicembre (sempreché non sia a sua volta un sabato o una domenica) e così via.

L'elenco delle festività è previsto dall'articolo 2 della legge 260/1949 che, relativamente alla festività del Santo patrono cittadino, menziona esclusivamente la festa dei Santi Pietro e Paolo con riferimento al comune di Roma. Tuttavia, è noto che, nel giorno della ricorrenza del Santo patrono, gli uffici pubblici ubicati nel comune (ad esempio, segreterie delle Commissioni tributarie, uffici dell'agenzia delle Entrate, eccetera), di norma, sono chiusi, e, di sovente, anche gli uffici postali, con tutte le conseguenze che ne derivano qualora il contribuente (o l'ufficio) dovesse attendere, in piena legittimità, l'ultimo giorno utile per proporre la propria azione.

L'Agenzia ha dunque evidenziato che nel caso in cui la scadenza dovesse coincidere con la ricorrenza del Santo patrono, non è possibile procedere agli adempimenti il giorno seguente non festivo. A questo proposito viene citata la sentenza della Cassazione 12533/98, nella quale i giudici hanno chiarito che se a seguito della festa religiosa locale, l'Ufficio postale non dovesse distribuire la corrispondenza non si determina alcuna proroga. Per la Suprema Corte, il ricorrente ha l'onere di conoscere gli orari degli Uffici postali e assumere provvedimenti opportuni per evitare la decadenza, anticipando, ad esempio, la spedizione dell'atto da notificare.

La stessa Corte Costituzionale è intervenuta sulla vicenda respingendo la questione di legittimità costituzionale dell'articolo 3 della legge 260/1949 che, in materia di solennità civili, da un lato, prevede la riduzione dell'orario degli uffici pubblici, ma, dall'altro, non dispone la proroga al giorno successivo dei termini processuali: Secondo la Consulta sul diritto di difesa, come su quello della tutela giurisdizionale, in nessun modo incide l'orario dei pubblici uffici che il soggetto privato ha l'onere di conoscere per una diligente cura dei suoi interessi.

A questo punto, per il contribuente che dovesse trovarsi nella situazione di "ultimo giorno" per l'iscrizione del ricorso, per il deposito di memorie e/o documenti o per la consegna del ricorso direttamente all'Agenzia, l'unica soluzione sarà quella di recarsi presso l'ufficio postale del comune più vicino per spedirlo, atteso che nel processo tributario, in questo caso, il ricorso si intende proposto al momento della spedizione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ECCEZIONE PER LA CAPITALE

Solo la ricorrenza dei santi Pietro e Paolo a Roma allunga di un giorno il termine degli adempimenti legali

False fatture. Dalla procura di Milano

Indagati 50 promotori di banca Mediolanum

MILANO

Avrebbero emesso fatture false per circa 10 milioni tra Svizzera, Londra e Liechtenstein. Per questo, una cinquantina di promotori finanziari di banca Mediolanum sono indagati per frode fiscale dalla Procura di Milano che contesta loro di aver aggirato il fisco tra il 2005 e il 2008. L'indagine è partita dalle rivelazioni di Giovanni Guastalla, commercialista elvetico arrestato per riciclaggio e associazione a delinquere nell'ambito dell'inchiesta su Italease.

Secondo quanto accertato dal Pm Roberto Pellicano, attraverso l'emissione di fatture false rilasciate da società *offshore* gli indagati sarebbero riusciti ad evadere somme a titolo personale, che vanno dai 20 mila ai 200 mila euro, dalle proprie dichiarazioni dei redditi. Mentre per il 2009, gli stessi promotori hanno ancora teoricamente tempo per sanare le fature emesse con la prossima dichiarazione dei redditi.

Guastalla, a quanto si è appreso, avrebbe parlato del ruolo di un commercialista, Marco Baroni, il cui studio è stato perquisito venerdì scorso dalla Guardia di Finanza e che si proponeva come mediatore per l'emissione delle fatture false, attraverso i suoi rapporti con società che avevano sede nei paradisi fiscali.

Mediolanum, in una nota, si dice «estranea alla vicenda» spiegando che «i comportamenti illeciti, se provati, dovranno essere addebitati esclusivamente a chi li ha commessi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ITA DAL 1973

NOVITÀ IN TEMA DI ANTIRICICLAGGIO
I NUOVI INDICATORI DI ANOMALIA, IL PROVVEDIMENTO DELLA BANCA D'ITALIA SULL'AUI, LA SENTENZA DELLA CASSAZIONE N. 23017/09, LO SCUDO FISCALE TER: IMPATTI OPERATIVI PER GLI INTERMEDIARI
Roberto Ciciani - Gian Luca Greco - Toni Atrigna - Paolo Ielo - Riccardo Targetti - Federico Luchetti
Roma, 4 e 5 Marzo 2010

IL NUOVO D.LGS. 165/01 T.U. PUBBLICO IMPIEGO
LE MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEL RAPPORTO DI LAVORO DOPO LA RIFORMA
Sandro Mainardi - Gianluca Bertagna
Milano, 4 e 5 Marzo 2010

SICUREZZA DEL LAVORO: NUOVE RESPONSABILITÀ E NUOVI ADEMPIMENTI DOPO IL D.LGS. 106/2009
Raffaele Guariniello - Lorenzo Fantini - Paolo Pennesi - Giorgio Miscetti
Roma, 4 e 5 Marzo 2010

LA POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA NELLA GESTIONE INFORMATICA DEI FLUSSI DOCUMENTALI
NUOVI OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ PER P.A., IMPRESE E PROFESSIONISTI
LA COMUNICAZIONE ELETTRONICA CERTIFICATA TRA P.A. E CITTADINI
D.LGS. 150/09, D.P.C.M. DEL 6/5/09 E DEL 30/3/09, LEGGI 69/09 E 2/09
Guglielmo Longobardi - Giorgio Rognetta - Valentina Casola - Mario Mazzeo
Roma, 18 e 19 Marzo 2010

Per ricevere i programmi, per informazioni sui crediti formativi e per iscrizioni contattare ITA spa - Via Brofferio, 3 - 10121 Torino
Tel. 011/5611426 - Fax 011/530140 - www.itasoi.it - ita@itasoi.it

ISO 9001:2000 Certificato n. 4374