

# Nuove regole di detrazione dell'IVA

- D.L. 50/2017 per le operazioni effettuate dal 1° gennaio 2017:
  - Termine «iniziale» (art. 19 d.p.r. 633/72): iva detraibile purché **esigibile (sostanziale)**
    - Condizioni in cui il diritto è sorto
  - Necessario il **possesso** della fattura da parte del soggetto passivo Iva cliente **(formale)**
  - Termine «ultimo» (art. 19): termine di presentazione della dichiarazione relativa all'anno in cui ricorrono entrambi i presupposti
    - Esigibilità
    - Possesso (ossia relativo all'anno in cui è avvenuta la ricezione della fattura **art. 25**)
    - Fino al 2016: diritto esercitabile fino al termine di presentazione della dichiarazione relativo al secondo anno successivo a quello in cui il diritto è sorto

# Possesso della fattura

- Registrazione entro 31/12 - elemento di prova:
  - PEC
  - Trasmissione via e-mail
  - Busta con data
  - Ufficio protocollo
- Emissione della fattura fine mese – ricezione mese successivo (d.p.r. 100/98 **criticità!?**)
- Note di variazione in diminuzione (sconto/procedura concorsuale) entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'**anno in cui si è verificato il presupposto per emetterla**

# Fatture relative ad operazioni effettuate a cavallo d'anno – annotazione in contabilità

- Fatture ricevute entro 31/12/2017
  - Registrazione **oltre il 31 dicembre 2017** ma entro 30 Aprile 2018
  - Comunicazione liquidazione periodica 2017 (no)
  - Detrazione entro 30 Aprile 2018 in dichiarazione IVA 2018
  - Sezionale e **DISALLINEAMENTO TRA LIQUIDAZIONE PERIODICA 2018 E DATI FATTURE**
- Fatture ricevute dopo il 31/12/2017
  - Registrazione nel 2018 nei registri ordinari
  - Comunicazione liquidazione periodica (sì)
  - Detrazione entro 30/4/2019 in dichiarazione IVA

# Rivalutazione aree edificabili (redditi diversi)

- **CENNI GENERALI**

- Terreni edificabili sono sempre suscettibili di produrre plusvalenza anche se provengono da successioni
- Contrapposizione tra valore rideterminato e corrispettivo della cessione a titolo oneroso
- Sì incremento dell'onere di perizia; no oneri accessori quali imposte di successione e donazione

# Rivalutazione aree edificabili

- Art. 7 L. 28 dicembre 2001, n. 448
  - Possesso alla data del 1° gennaio 2018
  - Terreni edificabili
  - Terreni con destinazione agricola
  - Rideterminazione del valore d'acquisto ai fini della plusvalenza, tassata come reddito diverso ex art. 67, lett. a) e b) TUIR – **Reddito diverso**
  - Versamento di un'imposta sostitutiva (8%, ante 4%)
  - Riapertura termini (**commi 997 e 998 L. 27 dicembre 2017, n. 205**)

# Redazione e giuramento di una perizia di stima

- **Entro 30 giugno 2018**
- **Soggetti abilitati:** gli iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili. Tra i soggetti abilitati alla redazione della perizia giurata per i terreni sono stati inclusi anche i periti regolarmente iscritti alle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, ai sensi del testo unico di cui al R.D. 20 settembre 1934, n. 2011.
- Le perizie possono essere presentate per la asseverazione, oltre che presso la **cancelleria del tribunale, anche presso gli uffici dei giudici di pace e presso i notai.**

# Versamento dell'imposta

- Importo 8% (**attenzione allo scomputo del 4%**)
- Sull'**intero** valore dell'area rivalutata e non sul mero incremento di valore
  - In un'unica soluzione entro il 30 giugno 2018
  - In soluzione rateizzata, fino ad un massimo di tre rate, con la maggiorazione degli **interessi** (3% annuo) alla data del 30 giugno 2019 e 2020
- Si perfeziona al pagamento dell'unica o della prima rata → **no rimborso e si paga fino all'ultima rata, inclusi gli eredi (Cassazione vs. giurisprudenza di merito)**

# Rideterminazione valore minimo

- La rideterminazione del valore di acquisto costituisce valore normale minimo di riferimento ai fini:
  - delle imposte sui redditi;
  - dell'imposta di registro;
  - dell'imposta ipotecaria;
  - dell'imposta catastale.

**Per i terreni oggetto di rivalutazione che sono ceduti ad un valore inferiore a quello rideterminato → Valore «al ribasso»**

## **R.M. 53/E del 2015:**

- **indicazione della perizia nell'atto per verificare l'allineamento dei valori e «rischio rettifica» in caso di mancato aggiornamento dei valori**
- **omessa indicazione corrispettivo «inferiore» solo in caso di lieve scostamento**



# Circolare Agenzia Entrate 24 ottobre 2011, n. 47/E e RM. 27/5/2015, n. 53

- Terreni già rivalutati ad 1.000.000
- Si alla nuova rideterminazione (750.000), anche se il nuovo valore è inferiore a quello precedente – rif. **R.M. 27 Maggio 2015, n. 53**
- HP 1
  - $1.000.000 = 4\% \rightarrow 40.000$
  - $750.000 = 8\% \rightarrow 60.000 \rightarrow 20.000$  da versare
  - **$(800.000) = 8\% \rightarrow 64.000 \rightarrow 24.000$  da versare (+costo perizia)**
- HP 2
  - $1.000.000 = 4\% \rightarrow 40.000$
  - Si cita la prima rideterminazione in atto  $\rightarrow$  maggiore imposta di registro (9%) su 250.000 = 22.500
  - **(Si cita la prima rideterminazione in atto  $\rightarrow$  maggiore imposta di registro (9%) su 200.000 = 18.000)**
- HP 3
  - Perizia non utilizzata e non citata nel rogito (scostamento significativo)  $\rightarrow$  **rischio accertamento 360°**

# Oggetto della rivalutazione

- Attenzione ai terreni pervenuti per **successione** → valore indicato in dichiarazione (art. 68 TUIR)
- Quota di comproprietà, ma **non obbligatorio per tutti i comproprietari (circolare 81/2002)**
- Intera quota di proprietà o diritto reale (usufrutto) rideterminata, **ma con riferimento anche solo una porzione del terreno**
- Si può applicare ai diritti edificatori **«cessioni di cubatura»**

# ATTENZIONE

- Il giuramento della perizia dell'imposta (prima rata) devono essere anteriori alla data di cessione del bene?
- **Risoluzione 27 Maggio 2015, n. 53/E:**
  - **L'asseverazione, non la redazione, può essere posticipata in data successiva alla stipula dell'atto, perché comunque deve essere citata in atto**

# Rimborso

- Con versamento nuovo importo si apre la strada al rimborso **LIMITATO all'importo derivante dalla nuova rideterminazione**
  - 1.000.000 = 4% → 40.000
  - 400.000 = 8% → 32.000
  - Se pago 32.000, non posso chiedere a rimborso più di 32.000
- Regola generale: la richiesta deve essere presentata entro 48 mesi dalla data “**in cui si verifica la duplicazione del versamento**”, rappresentata dalla data di versamento dell'imposta sostitutiva

# Indicazione nel modello Redditi

- Occorre compilare l'apposita sezione del **quadro RM**
- E' una sanzione formale (€ 250 → € 2.000) che non incide sulla validità della rideterminazione