

Affrancamento plusvalenze

Ultimo aggiornamento sabato 20 settembre 2008

AFFRANCAMENTO PLUSVALENZE PER I TERRENI AGRICOLI, EDIFICABILI E PER LE QUOTE SOCIALI.

La materia è regolata dall'articolo 1 comma 91 legge 244/2007, a modifica dell'articolo 2 comma 2 del DL 24-12-2002 n. 282, convertito dalla legge 27/2003, che richiama l'applicazione degli articoli 5 e 7 della legge 448/2001.

LA FINANZIARIA 2008 PREVEDE ANZITUTTO NUOVI TERMINI PER L'APPLICAZIONE DELLA LEGGE 448/2001:

a) Possesso al primo gennaio 2008.

b) La perizia di stima deve essere redatta e giurata entro il 30 giugno 2008 (ricordiamo che la perizia deve essere redatta da soggetto iscritto agli albi degli ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrarie periti industriali edili).

La perizia deve precedere l'eventuale vendita in caso di terreni, costituendo la base imponibile minima della cessione stessa; può essere anche successiva alla cessione in caso di quote sociali.

IMPOSTA SOSTITUTIVA

Pagamento di imposta sostitutiva del 4% per terreni e partecipazioni qualificate, 2% per partecipazioni non qualificate, da versarsi anche ratealmente (prima rata entro il 30 giugno 2008, per le eventuali due successive 30 giugno 2009 e 30 giugno 2010)

Non è necessario che il pagamento rate avvenga prima dell'atto di cessione.

RIVALUTAZIONI PRECEDENTI

Nel caso sia stata eseguita la rivalutazione nel 2002 nel 2003 o nel 2005: è necessario procedere ad una nuova perizia oggi e pagare l'imposta sostitutiva sull'intero nuovo valore, ed è possibile soltanto chiedere la restituzione degli importi pagati.

Se l'ultima rata del 2005 non è stata pagata, si può ometterne il pagamento. Non è invece possibile alcuna forma di compensazione (Così circolare 27/E del 9 maggio 2003 e 10/E del 13 marzo 2006).

RIVALUTAZIONI PARZIALI

Nel caso al primo gennaio 2008 si possedesse solo una quota, o un diritto reale diverso dalla piena proprietà, si potrà eseguire la rivalutazione, ma solo su quella quota o sul valore relativo a quel diritto.

E' possibile rivalutare anche solo una porzione del terreno (circolare 81/E del 6 novembre 2002).

COSTI ULTERIORI

E' possibile incrementare il valore fissato in perizia di ulteriori costi inerenti il bene? Per Rizzi:

- no se sono costi sostenuti tra la data di acquisto e la perizia,
- sì se sono costi sostenuti dopo la perizia,
- e sicuramente sì se si tratta del costo di perizia, in quanto ciò è consentito espressamente l'art. 7 comma quinto della legge 448/2001.

Valeria Terracina - Notaio in San Donà di Piave