

Giurisprudenza. L'asseverazione

Sulle plusvalenze perizia giurata anche post vendita

Giorgio Gavelli

Gian Paolo Tosoni

Per poter affrancare al 4% la plusvalenza da cessione di un terreno non è indispensabile che la perizia giurata di stima richiesta dall'articolo 7, legge n. 448/2001 venga asseverata prima della vendita; è sufficiente che tale adempimento venga effettuato entro il termine ultimo per il versamento dell'imposta sostitutiva. Con questa pronuncia (sentenza 30729 del 30 dicembre 2011) la Corte di Cassazione smentisce una posizione molto radicata nei documenti di prassi delle Entrate (sin dalla circolare 15/E/2002) e si allinea a una giurisprudenza di merito (Ctr Piemonte, decisione 87/36/2010) sin qui, in verità, del tutto minoritaria (in senso contrario si può citare la stessa Ctr Piemonte, decisione 84/24/2010).

La sentenza, peraltro, è di estrema attualità, in considerazione del fatto che la procedura di affrancamento è tuttora esperibile dal contribuente (persona fisica, ente non commerciale o società semplice) che dispone di un'area al di fuori del regime d'impresa; l'articolo 7, comma 2, lettera dd), del Dl "sviluppo" 70/2011 ha infatti nuovamente riproposto quanto originariamente previsto dall'articolo 7 della legge 448/2001, a condizione che la proprietà (o il diritto reale) sull'area sia posseduto al 1° luglio 2011 e che l'imposta sostitutiva sia versata (anche limitatamente alla sola prima rata) entro il prossimo 30 giugno 2012.

Si è sempre ritenuto che, contrariamente a quanto avviene per le partecipazioni non detenute in regime amministrato, per i terreni la perizia che individua il valore da affrancare andasse asseverata prima dell'atto notarile di compravendita, in virtù del fatto che la norma originaria afferma che tale valore costituisce valore normale minimo ai fini delle imposte indirette. Ration per cui era prassi che nell'atto di compravendita venisse fatta menzione della perizia asseverata e del relativo valore, al fine di permettere agli uffici di liquidare tali imposte, verificando nel contempo che fosse rispettata la regola del "valore minimo". Secondo la Cassazione, invece, questa tesi «non ha supporto nel testo normativo né può giovare di alcun fondamento logico». È stato quindi disposto il rimborso dell'imposta sui redditi erroneamente pagata sulla plusvalenza da un ente che aveva sì asseverato la perizia, ma in data posteriore al rogito di compravendita, per quanto entro i termini fissati per il versamento della sostitutiva (all'epoca 16 dicembre 2002). Forse non conviene rischiare, ma se, per errore, ci si dovesse trovare nella fattispecie descritta dalla sentenza, vale la pena intraprendere la via contenziosa. Resta inteso che ai sensi dell'articolo 7 della legge 448/2001 il valore di perizia deve essere quello minimo sui cui applicare le imposte di registro e conseguenti e quindi, comunque, in sede di atto di trasferimento occorre conoscere il valore del terreno che risulta in perizia.

Va rammentato che per le partecipazioni azionarie l'articolo 5 della Legge 448/2001 non riproduce la regola del «valore normale minimo», per cui il problema della perizia anticipata non si è mai posto, anche perché in sede di compravendita non si pagano imposte indirette proporzionali. Tuttavia, se il contribuente affranca una partecipazione detenuta attraverso intermediari abilitati, a norma degli articoli 6 e 7, Dlgs 461/97, questi ultimi, ai sensi dell'articolo 5, comma 7, della legge 448/2001, «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».

© RIPRODUZIONE RISERVATA