n caso di mancata indicazione dei nuovi valori nei rogiti

valutazioni

a disciplina da applicare alle cessioni

LEMA

ti hanno spesso
n questi anni, della
"affrancare" dalle
a plusvalenza in caso
eni edificabili
o prezzo. L'imposta
tutte le altre voci
mporto rivalutato

LEMA

n, però è capitato
frequente che,
endita di questi beni
sia stato omesso di
era stata operata la

rivalutazione. Una semplice dimenticanza formale che ovviamente non toglieva nulla alla sostanza della faccenda: cioè, se il valore di vendita fosse uguale o inferiore a quello rivalutato, nessuna imposta sarebbe dovuta, se invece fosse superiore la base imponibile sarebbe costituita solo dalla differenza (quasi sempre minima)

03 | GLI ACCERTAMENTI

L'Agenzia delle Entrate ha valutato che in caso di mancata indicazione nell'atto della rivalutazione effettuata, l'ufficio poteva ignorare la rivalutazione, ricalcolando la differenza tra il valore storico di acquisto e quello reale al momento della vendita. Con vanificazione dell'affrancamento e una valanga di tasse da pagare. Ma nei numerosi contenziosi il fisco ha perso quasi sempre

04 | IL RIPENSAMENTO

Ora, a quanto risulta, l'Agenzia sta pensando di abbandonare questa interpretazione e peremettere ai contribuenti di far valere subito le lro buone ragioni

In molti casi le sentenze hanno annullato gli accertamenti

cciati dai giudici

per la vendita. Per
nticanza". L'ufficio
plusvalenza senza
ella rivalutazione fat-
. L'ufficio "cancella"
ome e determina
enza tassabile, met-
ntro l'importo del-
mili costo storico del
ficabile, accertando
enza di 198.062,00

L'interpretazione
ndispensabile
e
di perizia
endita

che il costo storico
migliaia di euro. Lo
ermette l'accerta-
richieste di somme
mila euro, tra impo-
interessi. L'assur-
perché la "dimenti-
contribuente, per
di circa 3mila eu-
comportare una ri-
fisco di circa 70mila
dell'ufficio è

sbagliato, per la ragione che questa interpretazione, peraltro illogica, «non trova infatti alcuna spiegazione nel tenore letterale della norma, né ancor meno nella ratio della stessa, non essendovi ragione alcuna per affermare che il contribuente decada dal beneficio» (articolo 7, comma 4, legge 448/2001). È così che la pensano i giudici catanesi, che hanno annullato l'accertamento dell'ufficio.

Nello stesso senso, si vedano le sentenze della Commissione tributaria regionale di Milano, n. 169/44/11, depositata l'11 novembre 2011 e n. 141/45/12, depositata il 10 dicembre 2012, che hanno respinto gli appelli dell'ufficio, confermando l'annullamento degli accertamenti, con condanna alle spese di giudizio a carico dell'ufficio.

Si vedano anche, tra le tante, la sentenza n. 11 del 12 febbraio 2009, della Commissione tributaria provinciale di Alessandria, in base alla quale la vendita di terreni ceduti ad un valore inferiore a quello fissato dalla perizia giurata, non significa in alcun modo rinunciare ai benefici previsti dalla legge 448/2001.

Anche per la Cassazione, (ordinanza 22503/12), l'interpretazione dell'ufficio che ritiene indispensabile l'indicazione del valore di perizia nell'atto di vendita è sbagliata in quanto non è richiesta dalla legge.

A questo punto, visto che tutte le sentenze sono favorevoli per i contribuenti, è bene che gli uffici evitino di proseguire il contenzioso che potrà solo procurare spese senza alcun incasso per l'erario, ma con tanti fastidi per i cittadini. In questi casi, gli uffici devono cambiare, anche per rispettare le indicazioni fornite dal direttore dell'agenzia delle Entrate, Rossella Orlandi, nella circolare 25/E del 6 agosto 2014, che invita gli uffici a evitare inutili contenziosi, adottando atti di autotutela non solo su richiesta del contribuente ma, se ne sussistono i presupposti, anche d'iniziativa dello stesso ufficio per assicurare adeguati canoni di buona amministrazione. Basta con gli "uffici del contenzioso", perché, in primo luogo, va rispettata la denominazione di "uffici delle Entrate".

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Enti locali

Imu agricola, Renzi: intervento per il 2016

«Sull'Imu agricola interverremo il prossimo anno». È bastato un tweet di Matteo Renzi a riportare d'attualità una delle più tormentate storie fiscali di questo periodo. Il premier ha ripresa la questione per rispondere a qualche polemica sulle coperture del bonus Irpef, ricordando che l'operazione 80 euro vale 10 miliardi mentre l'**Imu agricola** introdotta dallo stesso decreto non supera i 280 milioni, ma ha comunque ribadito l'intenzione di ritoccare il tutto per il prossimo anno.

Renzi non ha spiegato come, e del resto twitter non è la sede migliore per approfondire, ma è ancora da capire se il Governo potrà davvero aspettare il 2016, senza essere costretto a intervenire prima. Anche sull'ultima versione dell'Imu agricola, quella che esenta tutti nei Comuni «montani», esclude solo coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali negli enti «parzialmente montani» e non fa pagare tutti in quelli «non montani», pende infatti l'incognita del Tar Lazio, lo stesso che aveva bocciato senza appello la versione precedente dell'imposta, che fondava obblighi ed esenzioni sulla base della «altitudine al centro» registrata in ogni Comune.

Nemmeno l'ultimo impianto, scritto in tutta fretta dopo il «niet» del Tar, per disciplinare i pagamenti a partire da quelli relativi al 2014 (i termini per evitare le sanzioni sono scaduti il 31 marzo), sembra piacere troppo ai giudici amministrativi, che sono stati chiamati in causa da un ricorso di Anci Lazio e di 38 Comuni: nell'ordinanza 3770/2015 i giudici hanno chiamato in causa l'Istat, autore della classificazione sul tasso di "montanità" dei Comuni, e ha chiesto di produrre una «dettagliata relazione» per capire se i nuovi parametri sono giuridicamente più solidi dei vecchi. C'è però un problema: l'udienza di merito è fissata al 17 giugno, cioè il giorno dopo la scadenza dei termini per pagare gli acconti 2015, e un eventuale nuovo stop riaprirebbe una complicatissima partita per i rimborsi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Dichiarazioni 2015

Zanetti: 730 precompilato con sanzioni da rivedere

«Addossare a commercialisti e Caf la responsabilità del 730 precompilato per le sanzioni e per l'imposta è un errore». **Enrico Zanetti**, segretario di Scelta Civica e sottosegretario all'Economia, ha ribadito ieri la sua posizione sulle novità in arrivo insieme alla **dichiarazione precompilata**. Posizione apprezzata dal Consiglio nazionale dei **dottori commercialisti** ed esperti contabili: «Finalmente - ha infatti commentato il presidente Gerardo Longobardi - dalla politica arrivano su questo tema parole ragionevoli. Ora il nostro auspicio è che queste dichiarazioni abbiano un seguito e che l'intera normativa sulla responsabilità dei commercialisti e dei Caf legate al 730 possa essere rivista quanto prima».

Il Consiglio nazionale dei commercialisti già nel luglio scorso aveva contestato la nuova regola sulle responsabilità, definendo incostituzionali le norme sanzionatorie perché in contrasto con il principio di capacità contributiva. ««Lo stesso premier, Matteo Renzi - aggiunge Longobardi - ha affermato che per il 2015 la precompilata ha finito per essere una sorta di numero zero. Bene, almeno al numero uno si arrivi più preparati».

E proprio a proposito della sperimentazione partita quest'anno, ieri l'Inps con la circolare n.71 ha fornito le istruzioni per ottenere la certificazione unica 2015, che può essere scaricata e stampata dal sito dell'Inps, oppure richiesta presso gli uffici territoriali, presso le postazioni informatiche self service o presso i Comuni e le altre pubbliche amministrazioni che abbiano sottoscritto un protocollo con l'Istituto per l'attivazione di un punto cliente di servizio. L'Inps ricorda, inoltre, che è stato attivato uno sportello mobile dedicato agli ultra 85enni titolari di indennità di accompagnamento, speciale o di comunicazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LICA AMMINISTRAZIONE?