

L'INFORMATORE AGRARIO

www.informatoreagrario.it



Edizioni L'Informatore Agrario

Tutti i diritti riservati, a norma della Legge sul Diritto d'Autore e le sue successive modificazioni. Ogni utilizzo di quest'opera per usi diversi da quello personale e privato è tassativamente vietato. Edizioni L'Informatore Agrario S.r.l. non potrà comunque essere ritenuta responsabile per eventuali malfunzionamenti e/o danni di qualsiasi natura connessi all'uso dell'opera.

● TANTE NOVITÀ NEL DECRETO LEGGE PER LO SVILUPPO

Torna la rivalutazione dei terreni

Grazie a questa possibilità si evita l'eventuale plusvalenza tassabile in caso di cessione dei beni. Elevato il limite per rientrare nella contabilità semplificata

di **Daniele Hoffer**

Con il decreto legge per lo sviluppo, esaminato nel Consiglio dei ministri del 5 maggio scorso, vengono introdotte interessanti novità fiscali, particolarmente in tema di semplificazione, tra le quali viene reintrodotta la rivalutazione dei terreni tanto caldeggiata dagli operatori del settore.

Torna quindi la possibilità di effettuare la rivalutazione dei terreni edificabili e con destinazione agricola, nonché del valore delle partecipazioni delle società; l'agevolazione consiste nel fatto di poter, in questo modo, evitare l'eventuale plusvalenza tassabile in caso di cessione dei beni, a fronte del versamento della specifica imposta sostitutiva.

In caso di successiva vendita, ad esempio, di un terreno edificabile oggetto della rivalutazione, la plusvalenza che normalmente deriva dalla differenza tra il costo di acquisizione e quello di cessione del terreno (il costo per la relazione giurata di stima va portato in aumento del valore di acquisto del terreno) deve essere calcolata sulla differenza tra il valore di perizia, che è già attualizzato, e quello di vendita, abbattendo quindi del tutto o quasi l'imponibile fiscale; è dunque opportuno considerare se c'è più convenienza nel versare l'imposta sostitutiva calcolata sull'intero valore dei beni attribuito dalla perizia, o l'imposta sul reddito calcolata sulla plusvalenza.

In particolare, relativamente ai terreni, la nuova disposizione stabilisce che essi devono essere posseduti alla data dell'1-7-2011, che è la stessa di riferimento per calcolarne il valore.

Il termine entro il quale far redigere la perizia giurata da parte di un professionista, ed eseguire il versamento dell'imposta sostitutiva pari al 4% del valore attribuito in perizia (o la prima delle tre rate annuali nelle quali può essere suddiviso l'importo dovuto), viene invece fissato al 30-6-2012. È compresa la possibilità di compensare l'imposta sostitutiva dovuta con quella già versata con un'eventuale precedente rivalutazione già eseguita sugli stessi terreni, nonché la deroga di un anno per i rimborsi delle imposte già precedentemente versate, i cui termini di 48 mesi per il rimborso risultano già scaduti.

Possono beneficiare dell'agevolazione le persone fisiche e le società semplici.

Per quanto riguarda i terreni agricoli ed edificabili, la perizia deve essere antecedente alla cessione; si ricorda che il valore rivalutato costituisce il valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, di registro, ipotecarie e catastali.

Altre semplificazioni

Si allarga la platea di coloro che rientrano in contabilità semplificata; per imprese individuali e società di persone i limiti entro cui rientrare nella contabilità semplificata (rivolta ai redditi d'impresa) passano da 309.874,14 a 400.000 euro di ricavi destinati a chi esercita attività di prestazioni di servizi (ad esempio

gli agromeccanici), e da 516.456,90 a 700.000 euro per le altre attività. Tali limiti valgono anche ai fini Iva.

Semplificazioni in arrivo anche per il cosiddetto spesometro, ovvero relativamente all'obbligo di comunicare i dati dei clienti riferiti agli acquisti di beni e servizi (cessioni al minuto) di importo superiore alla soglia di 3.600 euro Iva inclusa, per i quali non è prevista l'emissione di fattura, in vigore dal 1° luglio prossimo; l'adempimento decade relativamente ai pagamenti già tracciati, ovvero in caso di pagamento con carte di credito, prepagate e bancomat.

Cade anche l'obbligo, da parte dei dipendenti, di comunicare al sostituto d'imposta i carichi di famiglia per il calcolo delle detrazioni in busta paga, qualora non vi fossero variazioni rispetto all'anno precedente.

Per i beneficiari della detrazione Irpef del 36% sugli interventi di ristrutturazione edilizia nelle abitazioni, anche rurali, non sarà invece più necessario comunicare l'avvio dei lavori all'Agenzia delle antrate, Centro operativo di Pescara, essendo sufficiente riportare nella dichiarazione dei redditi gli estremi della dichiarazione di inizio lavori al Comune.

Per ridurre il peso della burocrazia, viene stabilito che i contribuenti non sono

▶ **Ai fini della rivalutazione i terreni devono essere posseduti alla data dell'1-7-2011**

più tenuti a fornire informazioni agli uffici che siano già in possesso del Fisco, o degli enti previdenziali, o che possano essere direttamente acquisite da altre amministrazioni; inoltre l'ac-

cesso in azienda (lavoratori autonomi o imprese in contabilità semplificata) per controlli amministrativi da parte di qualsiasi autorità deve essere unificato, può essere operato al massimo con cadenza semestrale e non deve durare più di 15 giorni.

Viene anche elevato da 154,90 a 300 euro l'importo per riepilogare in un solo documento le fatture ricevute nel mese, a cui si aggiunge l'abolizione dell'obbligo di compilare la scheda carburanti quando per il pagamento vengano utilizzate esclusivamente carte di credito, di debito o prepagate.

Infine, con le nuove disposizioni previste, l'eventuale richiesta del rimborso d'imposta fatta in dichiarazione dei redditi potrà essere mutata in richiesta di compensazione entro 120 giorni dalla presentazione della dichiarazione (se il rimborso non risulta già erogato). ●