

Affrancamento dei terreni: perizia anche dopo la cessione

Plusvalenze

L'atto di trasferimento non deve necessariamente riportare il valore periziato

Chance ammessa dai giudici anche se per la prassi la stima precede la stipula

Giorgio Gavelli

Entro il 15 novembre, i soggetti che al 1° gennaio scorso possedevano terreni (edificabili e non) al di fuori del regime d'impresa possono approfittare dell'ennesima opportunità di rideterminazione del valore, in base ai commi 107 e seguenti dell'articolo 1 della legge di Bilancio 2023.

Come in passato, per finalizzare l'affrancamento occorre far asseverare dai tecnici a ciò abilitati il valore di mercato dell'area al 1° gennaio e versare (in un'unica soluzione o con la prima di tre rate annuali) l'imposta sostitutiva del 16% su tale valore.

Mentre per le partecipazioni non quotate detenute in regime dichiarativo è sempre stato chiaro che la perizia possa essere predisposta (purché nel termine di legge) anche dopo la cessione delle quote che ne formano l'oggetto (circolare 47/E/2022), diversamente da quando interviene un intermediario (risposta a interpello 153/2018), la questione è stata sempre più complessa con riferimento alle aree.

Infatti, la circolare 47/E/2011 aveva previsto che non solo la redazione, ma anche il giuramento della perizia dovesse essere antecedente alla cessione del terreno, dovendo il valore periziato essere indicato nell'atto di cessione, atteso che, in base all'articolo 7 della legge 448/2001, questo costituisce il

valore normale minimo di riferimento dei terreni anche ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Tuttavia, a fronte del contenzioso che si è generato nel tempo, con la risoluzione 53/E/2015 l'agenzia delle Entrate, prendendo atto del diverso e consolidato orientamento della Corte di cassazione (si vedano, per tutte, le ordinanze 16113/2017, 10561/2014 e 26714/2013), ha ritenuto che l'asseverazione della perizia in data successiva all'atto notarile di cessione del terreno non comportasse la decadenza dell'agevolazione, fermo restando che la perizia, ancorché non asseverata e giurata, avrebbe dovuto essere predisposta in data anteriore al rogito, stante l'obbligo di indicare nel medesimo il valore periziato.

Anche questa prescrizione oggi sembra dover essere rivista, pur nel silenzio della circolare 16/E/2023. Con l'ordinanza 3462/2023 la Corte di cassazione ha affrontato un caso in cui la perizia era stata non solo asseverata, ma anche redatta diversi mesi dopo l'atto di trasferimento, pur se nei termini di legge.

La Suprema Corte ha, sul punto, confermato la sentenza di appello favorevole al contribuente, sulla base della considerazione che «è priva di fondamento» la richiesta che la perizia debba essere redatta prima dell'atto di trasferimento, il quale non deve necessariamente riportare il valore periziato (nello stesso senso, in passato, l'ordinanza 19242/2016 della Cassazione).

Ovviamente, la redazione e l'asseverazione della perizia anteriormente all'atto di trasferimento costituisce la scelta più comoda per tutti, ma, nel caso in cui questa scansione degli adempimenti non sia stata possibile per il contribuente, è bene sapere che la Cassazione ritiene perfettamente legittimo il comportamento e non censurabile l'affrancamento di valore.



CASSAZIONE

Il rimedio della revocazione non apre alla sospensione del giudizio

La sentenza impugnabile solo per revocazione non può beneficiare della sospensione del giudizio per la valutazione dell'adesione alla definizione agevolata. Così la Cassazione con l'ordinanza 19454 su una vicenda che tra origine dall'impugnazione di un avviso di accertamento annullato in entrambi i gradi di merito. L'Ufficio ricorreva in Cassazione che rinviava al giudice di secondo grado. I contribuenti, rilevando un errore nel contenuto della sentenza proponevano ricorso per revocazione. Nelle more del giudizio chiedevano la sospensione del procedimento, essendo intenzionati ad avvalersi della definizione agevolata delle controversie tributarie. I giudici di legittimità hanno accolto la richiesta, rilevando che per l'accesso alla sanatoria, il legislatore ha previsto che il processo non si sia concluso con pronuncia definitiva. Ciò comporta che la decisione possa essere ancora impugnabile con mezzi ordinari. Nel caso in cui l'unico rimedio, invece, sia la revocazione non è possibile richiedere la sospensione del giudizio. Nella specie, poiché la sentenza oggetto di revocazione aveva disposto il rinvio alla Cgt di secondo grado,

la lite doveva intendersi ancora pendente e quindi poteva essere sospeso il relativo processo. La pronuncia pur facendo riferimento solo all'istituto della sospensione del giudizio, va certamente riferita anche all'applicabilità della sanatoria. Il comma 197 dell'articolo 1 della legge 197/2022 consente infatti la sospensione del procedimento solo per le «controversie definibili». A tal proposito giova ricordare che nell'ipotesi di accoglimento della richiesta di sospensione, il processo è sospeso fino al 10 ottobre 2023 ed entro la stessa data il contribuente ha l'onere di depositare, presso l'organo giurisdizionale innanzi al quale pende la controversia, copia della domanda di definizione e del versamento degli importi dovuti della prima rata. Analogamente, poiché la norma prevede la sospensione dei termini di 11 mesi solo per le controversie definibili, va da sé che nelle ipotesi in cui avverso la decisione l'unico rimedio sia la revocazione, non sussiste alcuna sospensione dei termini, dovendo pertanto procedere secondo le ordinarie scadenze.

— Laura Ambrosi

© RIPRODUZIONE RISERVATA