

NOVITÀ FISCALI 2015 - LE RISPOSTE DEGLI ESPERTI

Agevolazioni prima casa

Un contribuente ha acquistato nell'anno 1996 un'abitazione con le agevolazioni per abitazione principale, trasferendoci di conseguenza la residenza. Nell'anno 1999 si è trasferito in altra provincia per motivi di lavoro e nel 2002 ha spostato la residenza dove è andato ad abitare (abitazione dei genitori). Nel 2014 per successione è divenuto proprietario dell'abitazione dove risiede. Ci sono le condizioni, essendo un caso particolare riferito al trasferimento per motivi di lavoro (impiego pubblico), un acquisto datato (1996) e la nuova residenza dal 2002, per poter fruire delle agevolazioni prima casa nel trasferimento per successione?

G.G.

Risponde Fabrizio G. Poggiani

Preliminarmente è necessario comprendere bene il quesito che risulta di non facile lettura, in relazione ai vari passaggi.

Sembra di capire che nel 1996, in comune diverso da quello dell'attuale residenza, il contribuente abbia acquistato un immobile con le agevolazioni «prima casa» (e non per abitazione principale), trasferendo la residenza nel Comune ove risultava collocato il detto immobile, si ritiene, anche se non esplicitato, nel termine di 18 mesi dall'acquisto. Posto il rispetto dei requisiti (soggettivi e oggettivi) per l'ottenimento dell'agevolazione, si ricorda che la norma fissa un termine iniziale per il trasferimento della residenza, non disciplinando la durata minima di permanenza nella stessa dimora, contrariamente a quanto previsto in merito alla proprietà, la quale non deve essere alienata per almeno cinque anni dal momento dell'acquisto.

Pertanto, seguendo le indicazioni del quesito, il contribuente si è trasferito nel 1999 ma ha mantenuto la proprietà dell'immobile acquistato con le agevolazioni «prima casa» e nel 2002 ha preso la residenza nel comune dove risulta collocata la casa dei genitori, che ha successivamente (nel 2014) ereditato.

Le disposizioni vigenti, però, impediscono chiaramente di godere nuovamente dell'agevolazione «prima casa» quando in passato egli abbia goduto della detta agevolazione, fatto salvo il caso abbia alienato l'immobile precedentemente agevolato e non ne sia titolare al momento del nuovo atto agevolato; fa eccezione il caso (Agenzia delle entrate, circ. 44/E/2001) in cui il precedente acquisto sia avvenuto per successione o donazione con applicazione dell'agevolazione e il contribuente proceda all'acquisto della proprietà di un immobile sito in un diverso comune sul territorio nazionale.

Pertanto, in ordine alla questione della «reiterabilità» delle agevolazioni «prima casa», in caso di precedente acquisto a titolo oneroso, per cui sono state ottenute le agevolazioni, o comunque soggetto all'imposta di registro agevolata, non sussistendo una agevolazione per l'ulteriore acquisto motivi di lavoro, si ritiene che non sia possibile ottenere le agevolazioni per l'acquisto per successione o donazione, se l'immobile precedentemente acquistato non è stato precedentemente alienato.

Infatti, «in caso di ulteriore acquisizione per successione o donazione, i soggetti che hanno già fruito dell'agevolazione in argomento non possono godere nuovamente, salvo che il trasferimento abbia ad oggetto quote dello stesso bene» (Agenzia Entrate, circ. 44/E/2001).

Rivalutazione dei terreni

Il sig. Rossi è proprietario al 100% di un terreno edificabile nel 2008 per € 10.000. Ha già effettuato una prima rivalutazione, rideterminandone il costo fiscale in € 60.000,00 secondo le disposizioni contenute nella legge di Stabilità 2013 versando l'imposta sostitutiva di € 2.400,00 pari al 4% entro 30 giugno 2013. Adesso ha deciso di effettuare una nuova rivalutazione, usufruendo dei nuovi termini introdotti dalla legge di Stabilità 2015. Tuttavia, considerato l'andamento del mercato immobiliare, il perito rivaluta il terreno in € 50.000, attribuendogli un valore inferiore rispetto al precedente. Per effetto della nuova ri-



Dal videoforum del 22 gennaio 2015. Da sinistra, Marino Longoni, Stefano Loconte, Fabrizio Poggiani, Franco Ricca

valutazione quanto deve versare il sig. Rossi come imposta sostitutiva?

M.R.

Risponde Stefano Loconte

Come noto, la legge di Stabilità 2015 ha riaperto i termini la determinazione del valore dei terreni e delle partecipazioni posseduti alla data del 1° gennaio 2015, raddoppiando la percentuale dell'imposta sostitutiva dovuta rispetto a quanto previsto nelle precedenti rivalutazioni (nel caso di specie, per la rivalutazione dei terreni i terreni dal 4% all'8% per le partecipazioni qualificate e i terreni). A tal fine è previsto che il valore del terreno debba essere rivalutato tramite una perizia di stima, da asseverare entro il 30 giugno 2015. Possono usufruire della rivalutazione anche quei contribuenti che si sono già avvalsi di precedenti rivalutazioni (come nel caso di specie), sulla base del nuovo valore attribuito al terreno dalla nuova perizia.

Con riferimento alla cessione dei terreni in considerazione dell'attuale stato di crisi, non è inusuale che il valore dei terreni, in vista di una possibile cessione, venga rivalutato «al ribasso» rispetto al precedente.

Nel caso di specie, il sig. Rossi aveva già versato una imposta sostitutiva in virtù della precedente rivalutazione con aliquota 4%, per un ammontare pari ad € 2.400,00.

Adesso dovrà calcolare la nuova imposta sostitutiva dovuta sul nuovo valore peritale determinato «al ribasso» (€ 50.000), con aliquota raddoppiata pari all'8%, per un ammontare pari ad € 4.000,00.

Ovviamente si dovrà tenere conto di ciò che il sig. Rossi ha versato per la precedente rivalutazione, che dovrà essere scomputato dall'imposta che dovrà versare entro il 30 giugno 2015. Nel caso di specie, pertanto, il contribuente sarà tenuto a versare entro tale data un importo pari ad € 1.600,00 quale imposta sostitutiva dovuta sul nuovo valore di perizia.

Si noti che tale importo è dovuto proprio a causa del raddoppio delle aliquote. Infatti, ammettendo la stessa rivalutazione al ribasso per € 50.000,00 ammettendo che l'aliquota fosse rimasta immutata (4%), il sig. Rossi avrebbe versato un importo di gran lunga inferiore (nel caso di specie € 400,00), determinato dalla differenza tra l'imposta sostitutiva sul valore peritale ridotto ($50.000 \times 4\% = 2000$) e quanto già versato per effetto della precedente rivalutazione (€ 2.400,00).

Vendita brevetti e plusvalenze

La società Alfa ha deciso di vendere alla società Beta il proprio brevetto per 700.000 euro nel 2015, realizzando una plusvalenza di 300.000 euro. Si chiede a quali condizioni la plusvalenza potrà essere considerata esente.

C.M.

Risponde Stefano Loconte

Come noto, la legge 190/2014 (c.d. legge di Stabilità 2015), ha introdotto il c.d. «patent box», consistente nella detassazione sia ai fini delle imposte sui redditi che dell'Irap, di una percentuale (pari al 30% per il 2015, al 40% per il 2016 e al

50% per il 2017) dei redditi derivanti dall'utilizzo diretto, o dalla cessione o concessione in uso a terzi dei beni immateriali conseguiti da società ed enti commerciali che svolgono attività di ricerca e sviluppo.

L'agevolazione spetta solo su opzione irrevocabile di durata pari a cinque esercizi.

L'art. 1 comma 40 della l. 190/2014 si occupa nello specifico delle plusvalenze realizzate dalla cessione dei beni immateriali, prevedendo che «Non concorrono a formare il reddito complessivo in quanto escluse dalla formazione del reddito le plusvalenze derivanti dalla cessione dei beni di cui al comma 39, a condizione che almeno il 90 per cento del corrispettivo derivante dalla cessione dei predetti beni sia reinvestito, prima della chiusura del secondo periodo di imposta successivo a quello nel quale si è verificata la cessione, nella manutenzione o nello sviluppo di altri beni immateriali di cui al comma 39».

Pertanto, affinché le plusvalenze derivanti dalla cessione di beni immateriali possano essere considerate esenti sarà necessario che entro il secondo periodo di imposta rispetto a quello in cui si è verificata la cessione almeno il 90% del prezzo di vendita praticato sia reinvestito in altri diritti di proprietà intellettuale agevolabili.

Nel caso di specie, pertanto, la plusvalenza realizzata da Alfa con la cessione del proprio brevetto sarà totalmente esente se almeno 630.000 euro saranno reinvestiti in attività di ricerca e sviluppo volte a ottenere nuovi brevetti entro il 31 dicembre 2017.

Rivalutazione quote di srl

Il sig. Bianchi possiede il 70% di una quota di srl acquistata per euro 500.000. Ha deciso di cederne il 20%, trattando per sé la proprietà del 50%. Decide di effettuare una rivalutazione parziale sulla quota del 20% che intende cedere, attribuendo a tale quota un valore rivalutato di euro 200.000 come da perizia di stima effettuata. Gli è consentito effettuare una rivalutazione parziale e in caso positivo qual è l'importo dell'imposta sostitutiva che sarà tenuto a versare?

C.B.

Risponde Stefano Loconte

Certamente lo può fare. Sia per i terreni che per le partecipazioni è possibile effettuare una rivalutazione solamente «parziale» (e cioè solo di una quota o di una porzione del bene). Con riferimento alle partecipazioni qualificate detenute alla data del 1° gennaio 2015, si dovrà, comunque, applicare al valore rideterminato l'imposta sostitutiva nella misura dell'8%, indipendentemente dalla percentuale di partecipazione rivalutata (circolare 12/E/2002).

Pertanto, il sig. Bianchi dovrà pagare sul valore della quota del 20% che intende cedere, rivalutato per € 200.000, un'imposta sostitutiva pari all'8% = € 16.000.

Transito nei minimi dal 2019

Mio figlio ha aperto la partita Iva come professionista ad ottobre 2014, scegliendo come opzione il regime agevolato per l'imprenditoria giovanile (nuovi minimi); tale opzione scadrà naturalmente a dicembre 2018 (cinque anni). Potrà egli dal 1° gennaio 2019 transitare nel nuovo regime forfettario con aliquota al 15% (avendone i requisiti) e con quale modalità?

S.C.

Risponde Andrea Bonghi

La risposta al quesito è positiva. Se nel 2019 esisterà ancora il regime forfettario così come è stato introdotto dalla legge di Stabilità 2015 il contribuente potrà accedervi semplicemente verificando la sussistenza dei requisiti d'ingresso (da misurarsi con riferimento ai dati dell'esercizio precedente) e la mancanza di cause di esclusione. Per quanto attiene alle modalità non sarà necessario effettuare alcuna opzione perché se soddisfatti i requisiti e in assenza di cause di esclusione il regime forfettario sarà il regime naturale nel quale transiterà al momento della cessazione del vecchio regime dei minimi alla scadenza del 31 dicembre 2018.