

Ufficializzati i chiarimenti sulle novità fiscali – C.M. 1/E/2013

25 Febbraio 2013

L'Agenzia delle Entrate, con la **Circolare n.1/E del 15 febbraio 2013**, ha ufficializzato i chiarimenti forniti, in occasione degli incontri con la stampa specializzata, relativamente alle novità intervenute nel corso del 2012 in materia fiscale[1].

Per il settore delle costruzioni trovano conferma le precisazioni, già anticipate dall'ANCE[2], in materia di

- **IVA per cassa**, relativamente a:
 - **cessione del credito**

Viene chiarito che la cessione del credito, in entrambe le forme "pro-solvendo", ovvero "pro-soluto", non realizza il presupposto relativo all'esigibilità dell'imposta, richiesto ai fini dell'applicabilità del meccanismo dell' "IVA per cassa". Pertanto, per il cedente/prestatore (che ha ceduto il proprio credito), il regime di "IVA per cassa" si applica solo a seguito dell'effettivo pagamento, da parte del cliente (debitore ceduto), al nuovo creditore.

- **pagamento non in contanti**

Nell'ipotesi di utilizzo di mezzi diversi dal contante, l'Agenzia delle Entrate precisa che il pagamento del corrispettivo si considera avvenuto nel momento in cui il cedente/prestatore riceve l'accredito sul proprio conto corrente, a prescindere dalla formale conoscenza a seguito dell'invio del relativo documento contabile da parte dell'istituto di credito.

- **note di variazione**

Con riferimento agli effetti, riconducibili all'emissione di note di variazione, sul computo del termine di 1 anno dall'effettuazione dell'operazione originaria, viene chiarito che:

- in caso di **variazioni in aumento** intervenute prima del decorso di 1 anno, anche per il nuovo ammontare dell'imponibile o dell'IVA, il termine annuale si calcola a decorrere dall'effettuazione dell'operazione originaria.
- le **variazioni in diminuzione** effettuate:
 - prima che l'imposta diventi esigibile, rettificano direttamente l'impostata liquidare;
 - successivamente al verificarsi dell'esigibilità (ossia dopo il pagamento del corrispettivo), possono essere computate nella prima liquidazione utile.
- **Rivalutazione delle aree edificabili possedute da privati**, con riferimento a:
 - **rivalutazioni dei diritti edificatori**

L'Agenzia delle Entrate, confermando che «i diritti edificatori godono del medesimo regime pubblicitario dei diritti reali su beni immobili», e che, quindi, sono autonomi rispetto al diritto di proprietà dell'area, chiarisce che gli stessi possono essere rivalutati alle stesse condizioni stabilite per la rivalutazione delle aree in diritto di proprietà.

- **cessione dell'area ad un prezzo inferiore al nuovo valore rivalutato**

In caso di cessione dell'area ad un corrispettivo inferiore al valore rivalutato, il privato può, alternativamente:

- **avvalersi** ugualmente della **rideterminazione**, ai fini del calcolo della plusvalenza derivante dalla cessione del terreno;
- **effettuare una nuova rivalutazione dell'area**, riferita al 1° gennaio 2013, sempre entro il termine del 30 giugno 2013, attribuendo alla stessa un nuovo valore inferiore a quello risultante dalla precedente perizia di stima, rilevante sia ai fini della determinazione della plusvalenza, che delle imposte indirette sulla vendita.
- **omessa indicazione della rivalutazione nel Modello Unico**

La mancata indicazione della rivalutazione nel Modello Unico non pregiudica gli effetti della rivalutazione, in quanto trattasi di una violazione formale, e come tale, sottoposta all'applicazione della sanzione compresa tra 258 euro e 2.065 euro.

- **Rivalutazione degli immobili d'impresa**, per quanto riguarda:
 - **distruzione o danneggiamento dei beni d'impresa rivalutati a causa di eventi sismici**

La distruzione, perdita o danneggiamento dei beni d'impresa, rivalutati ai sensi del D.L. 185/2008, in conseguenza degli eventi sismici verificatisi nel maggio 2012 non costituiscono cause di decadenza dalla rivalutazione. Pertanto, il nuovo valore rivalutato «*potrà essere fiscalmente riconosciuto nel 2013, ossia nel periodo d'imposta in cui ordinariamente decorrono gli effetti fiscali della rivalutazione*».

[1] Si tratta della Videoconferenza "Telefisco 2013" avvenuta in data 30 gennaio 2013, organizzata da "Il Sole 24 Ore" e del Videoforum organizzato dal quotidiano *ItaliaOggi*, in data 17 gennaio 2013.

[2] Cfr. ANCE "Rivalutazione degli immobili - Le risposte dell'AdE a Telefisco 2013" - ID 9912 del 5 febbraio 2013; ANCE "IVA per cassa" - Risposte dell'Agenzia delle Entrate alla stampa specializzata" - ID 9754 del 24 gennaio 2013.

10238-Circolare n_1_E del 15 febbraio 2013.pdf [Apri](#)