



P&A

PIERLUCA & ASSOCIATI
INSIEME PER LA TUA IMPRESA

NOVITA' LEGGE DI STABILITA' PER PROPRIETARI E POSSESSORI DI FABBRICATI

Le novità della Legge di Stabilità 2016 che riguardano gli immobili sono numerose e di seguito le elenchiamo sinteticamente, rinviando l'approfondimento alle schede allegate.

IMU E TASI

- La prima casa viene definitivamente esentata da IMU e TASI;
- la seconda casa, se data in comodato gratuito a familiari di 1° grado (genitore / figlio o viceversa) gode di una riduzione del 50% dell'IMU e TASI; per usufruire di tale agevolazione occorre un contratto di comodato gratuito registrato;
- la seconda casa locata a canone concordato gode di una riduzione del 25% dell'IMU e TASI.

BONUS RISTRUTTURAZIONE E BONUS ARREDI

- entrambi i bonus sono stati prorogati fino al 31/12/2016.

RIVALUTAZIONE TERRENI E QUOTE SOCIALI

È stata riaperta la possibilità di rivalutare il valore di costo di terreni e quote sociali, corrispondendo l'imposta dell'8% sul valore complessivo del terreno e delle quote sociali.

ALLEGATI:

1. scheda : "Novità IMU e TASI per il 2016";
2. scheda : "Proroga delle detrazioni sugli immobili";
3. scheda : "Aliquota unica per riapertura termini per rivalutare terreni e quote".

1. SCHEDA : “NOVITÀ IMU E TASI PER IL 2016”

La Legge di Stabilità 2016 interviene sulla materia dei tributi locali con numerose e significative correzioni che esplicano la propria efficacia a decorrere dal periodo d'imposta 2016. Nel presente intervento andiamo a riepilogare gli interventi di maggior impatto.

Esenzione abitazione principale

Il primo intervento da segnalare è quello relativo all'esenzione per l'abitazione principale che viene estesa dal tributo maggiore anche al tributo sui servizi: l'abitazione principale diviene quindi esente tanto per l'Imu, quanto ai fini Tasi.

Le regole per applicare l'esonero sono quelle note ai fini del tributo maggiore:

- l'esenzione riguarda solo le abitazioni non di lusso, quindi quelle di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9;
- per beneficiare dell'esenzione è necessario che il contribuente risieda nell'immobile e, altresì, vi dimori abitualmente (se il coniuge ha un'altra abitazione nel medesimo Comune, solo uno di queste due può considerarsi abitazione principale);
- l'esenzione viene estesa alle pertinenze dell'abitazione principale; possono considerarsi tali gli immobili a servizio di questa, nel limite di uno per ciascuna delle categorie catastali C/2 (cantine, soffitte e depositi), C/6 (autorimesse e posti auto) e C/7 (tettoie).

Da segnalare che tale esenzione riguarderà anche gli inquilini che adibiscono l'immobile ad abitazione principale, esenzione che però non si estende al locatore (che quindi continuerà a pagare sia l'Imu che la Tasi).

Uso gratuito ai familiari

È stata reintrodotta una previsione riguardante gli immobili concessi in uso gratuito ai familiari, seppure con vincoli molto stringenti. La versione finale contenuta nella Legge Stabilità comunque non presenta una vera e propria assimilazione all'abitazione principale (nel qual caso si sarebbe applicata una completa esenzione dal prelievo), ma piuttosto si limita a disporre la riduzione dell'Imu nella misura del 50%.

Ai fini dell'applicazione di tale beneficio è necessario rispettare le seguenti condizioni:

- l'abitazione deve essere non di lusso (quindi di categoria catastale diversa da A/1, A/8 o A/9);
- l'immobile deve essere dato in comodato con contratto registrato;
- tale fabbricato deve essere adibito ad abitazione principale del comodatario;
- il comodato deve essere nei confronti di un parente in linea retta di primo grado (quindi il padre che concede l'uso al figlio, oppure viceversa);
- il comodante deve risiedere nello stesso Comune ove è ubicato l'immobile agevolato perché concesso in comodato;

- il comodante non deve possedere altri Immobili in Italia, ad eccezione dell'immobile dato in comodato e dell'immobile in cui egli abita (questo comunque non deve essere di lusso).

Per beneficiare della presente agevolazione è necessario che sia presentata dichiarazione al Comune per segnalare il possesso dei requisiti.

Terreni agricoli

Oltre ai segnalati interventi riguardanti le abitazioni, vi sono state delle importanti modifiche in tema di tassazione dei terreni non edificabili. Tali immobili, già del tutto esenti dalla Tasi, sono invece ordinariamente assoggettati ad Imu.

Vengono però riscritte completamente le esenzioni dell'imposta municipale:

- prima di tutto vengono stravolte le regole che regolamentano l'applicazione dell'esenzione per i terreni montani, di fatto eliminando tutte le modifiche introdotte negli ultimi due anni. In altre parole si torna alla vecchia definizione: i Comuni montani, nel cui territorio i terreni beneficiano dell'esenzione, sono quelli elencati nella circolare n. 9/1993 (quella a cui si faceva riferimento per l'Ici, così come per l'Imu sino al 2014).

Essa contiene più di 6.000 Comuni, ossia circa il 70% di tutti i Comuni italiani; alcuni Comuni sono interamente esenti, altri sono definiti "PD – parzialmente delimitati" e l'esenzione si applica solo ad una frazione del territorio comunale;

- viene confermata l'esenzione per i terreni ubicati nelle cosiddette "isole minori" indicate nell'allegato A della Legge 448/2001 (sono sostanzialmente tutte le isole italiane, eccettuate la Sicilia e la Sardegna);

- per i Coltivatori Diretti e gli Imprenditori Agricoli Professionali, purché iscritti nell'apposita previdenza, tutti i terreni non edificabili, ovunque ubicati, divengono esenti da Imu. A tal fine, è necessario che detti terreni siano sia posseduti che condotti da parte di tali soggetti.

Fino al 2015 tali terreni erano imponibili, seppure con un moltiplicatore ridotto (75 anziché 135) e beneficiavano di franchigie e riduzioni nel calcolo della base imponibile; previsioni oggi evidentemente soppresse;

- viene confermata l'esenzione per i terreni a immutabile destinazione agrosilvopastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile.

Beni d'impresa

Si segnalano, infine, due previsioni che interessano specificamente gli immobili posseduti dalle imprese:

- il primo intervento riguarda il comparto edile e si riferisce ai fabbricati costruiti dalle imprese di costruzione e invenduti a causa del mercato immobiliare stagnante.

Detti immobili, già dal 1.7.2013, se permane la destinazione alla vendita e non risultano essere locati, risultano del tutto esenti da Imu. La Legge di Stabilità definisce una specifica tassazione

ai fini Tasi, introducendo l'aliquota dello 0,1% che il Comune può incrementare fino allo 0,25% ovvero ridurre fino a zero;

- la seconda disposizione interessa le modalità tecniche per la determinazione della rendita dei fabbricati industriali: a decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo (quelli che vengono normalmente definiti "imbullonati").

L'esclusione di tali elementi dal calcolo della rendita catastale ovviamente porterà ad una riduzione della rendita stessa di tali fabbricati e, di conseguenza, anche una conseguente riduzione del prelievo Imu e Tasi, gravante su di essi.

Tale previsione non riguarda, però, solo i nuovi accatastamenti (ossia i fabbricati di nuova costruzione o sui quali vengono eseguiti interventi) ma vi è infatti la possibilità di rettificare entro il prossimo 15 giugno 2016 le rendite oggi vigenti, con efficacia del 1 gennaio (quindi la riduzione della rendita impatterà sull'integrale imposta di pertinenza del periodo d'imposta 2016).

A tal fine si consiglia alla clientela dello Studio di contattare il proprio tecnico di fiducia affinché questo possa valutare l'opportunità di intervenire in tal senso.

2. SCHEDA : “PROROGA DELLE DETRAZIONI SUGLI IMMOBILI”

Con la Legge di Stabilità per l'anno 2016 viene aggiornato il quadro normativo per le detrazioni in tema di interventi di recupero/ristrutturazione degli edifici esistenti (compreso il “*bonus arredi*”), interventi di riqualificazione energetica e interventi finalizzati all'adozione di misure antisismiche.

In particolare, sono stati introdotti dal 1° gennaio 2016 nuove disposizioni riguardanti:

- la detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili ad arredo dell'unità immobiliare destinata ad abitazione principale da parte delle giovani coppie;
- la detrazione Irpef del 50% dell'importo corrisposto per il pagamento dell'Iva per l'acquisto di unità abitative di classe energetica A o B cedute dalle imprese costruttrici;
- il credito di imposta per le spese sostenute ai fini dell'installazione di sistemi di videosorveglianza digitale o allarme ovvero stipulano contratti con istituti di vigilanza.

La proroga delle detrazioni sugli immobili e del “*bonus arredi*”

Si ricorda alla Gentile clientela che possono fruire della detrazione Irpef del 50% i possessori o i detentori di immobili residenziali, principalmente per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia realizzati tanto sulle singole unità immobiliari quanto su parti comuni di edifici residenziali (in questo caso sono agevolabili anche le manutenzioni ordinarie), nonché sulle relative pertinenze. La detrazione Irpef/Ires del 65%, invece, non prevede alcuna eccezione né di tipo oggettivo (unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, non solamente immobili abitativi) né di tipo soggettivo (qualsiasi privato o titolare di reddito di impresa può fruirne).

La detrazione Irpef del 50% per gli interventi di recupero/ristrutturazione degli edifici esistenti (nel limite di spesa di 96.000 euro per singola unità immobiliare residenziale) è stata prorogata fino alle spese sostenute entro il prossimo 31 dicembre 2016.

La detrazione Irpef del 50% è stata prorogata anche per l'acquisto o l'assegnazione di unità immobiliari abitative site in fabbricati interamente recuperati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie. Per fruire di tale detrazione (che va applicata alla base imponibile pari al 25% del corrispettivo dichiarato in atto) la vendita dell'unità immobiliare deve avvenire entro 18 mesi dalla data del termine dei lavori di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia.

Fino al 31 dicembre 2016 è stata prorogata anche il “*bonus arredi*”. Si tratta della detrazione Irpef del 50% del costo sostenuto per l'acquisto di arredi fissi, mobili e grandi elettrodomestici (rientranti nella categoria A+ ovvero A per i forni) destinati all'immobile abitativo già oggetto di

intervento di recupero edilizio, nel limite di spesa di 10.000 euro (aggiuntivo rispetto al limite di 96.000 euro per l'intervento di recupero).

La detrazione Irpef/Ires del 65% per le spese di riqualificazione energetica degli edifici è stata prorogata fino alle spese sostenute entro il prossimo 31 dicembre 2016. La Legge di Stabilità 2016 estende l'applicazione della detrazione del 65% anche all'acquisto, all'installazione e alla messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento e/o produzione di acqua calda e/o climatizzazione delle unità abitative, che garantiscano un funzionamento efficiente degli impianti.

La detrazione Irpef/Ires del 65% è prorogata anche per gli interventi finalizzati all'adozione di misure antisismiche le cui procedure di autorizzazione siano attivate a decorrere dal 4 agosto 2013, effettuati su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'Ordinanza del presidente del Consiglio dei Ministri del 20 marzo 2003, nel limite massimo di spesa agevolabile pari a 96.000 euro. L'ambito oggettivo di applicazione di tale agevolazione riguarda fabbricati adibiti ad abitazione principale della persona fisica ovvero fabbricati adibiti ad attività produttive di beni e servizi, agricole, professionali, commerciali o non commerciali.

Si segnala che la Legge di Stabilità ha introdotto due nuove disposizioni inerenti la detrazione del 65% per le spese di riqualificazione energetica degli edifici:

- la possibilità per le persone fisiche che si trovano nella cosiddetta "no tax area" di cedere la detrazione per la riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali ai fornitori che hanno effettuato i lavori (le modalità applicative di tale disposizione saranno definite da un provvedimento dell'Agenzia delle entrate);
- la possibilità di fruire della detrazione del 65% anche per gli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) per interventi realizzati su immobili di loro proprietà adibiti ad edilizia residenziale pubblica, per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2016.

Intervento	Agevolazione	Scadenza	Note
Recupero edilizio	Detrazione Irpef del 50% in 10 rate annuali di pari importo con soglia massima di spesa di 96.000 euro	31 dicembre 2016	Obbligo di esecuzione di bonifico bancario parlante con ritenuta di acconto dell'8% all'atto dell'accredito al fornitore

Acquisto immobili interamente ristrutturati	Detrazione Irpef del 50% da applicare sul 25% del prezzo dell'unità immobiliare in 10 rate annuali di pari importo con soglia massima di spesa di 96.000 euro	31 dicembre 2016	Obbligo di esecuzione di bonifico bancario parlante con ritenuta di acconto dell'8% all'atto dell'accredito al fornitore
<i>Bonus</i> arredi	Detrazione Irpef del 50% in 10 rate annuali di pari importo con soglia massima di spesa di 10.000 euro	31 dicembre 2016	Fruibile solo se già effettuati interventi di recupero del patrimonio edilizio in data successiva al 25 giugno 2012
Riqualificazione energetica	Detrazione Irpef/Ires del 65% in 10 rate annuali di pari importo	31 dicembre 2016	In aggiunta agli interventi previsti dalla L. 296/2006, dal 2015 sono agevolabili l'acquisto e la posa in opera di schermature solari e di impianti di climatizzazione alimentati da biomasse
Adozione misure antisismiche in zone ad alta pericolosità	Detrazione Irpef/Ires del 65% in 10 rate annuali di pari importo	31 dicembre 2016	Detrazione con aliquota maggiorata rispetto a quella ordinaria del 50%

La detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili da parte delle giovani coppie

La Legge di Stabilità ha introdotto una nuova detrazione Irpef pari al 50% delle spese sostenute dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016 per le spese documentate sostenute per l'acquisto di mobili ad arredo dell'unità immobiliare destinata ad abitazione principale. L'ammontare massimo della spesa agevolabile è pari a 16.000 euro che corrisponde a una detrazione Irpef fruibile pari al più a 8.000 euro, obbligatoriamente da ripartire in 10 rate annuali di pari importo.

I requisiti soggettivi ed oggettivi per beneficiare di tale agevolazione (diversa dal "bonus arredi", in quanto non è legata al sostenimento di spese di recupero edilizio) sono i seguenti:

- la "giovane coppia" è definita come quella costituente un nucleo familiare composto da coniugi o da conviventi (che abbiano costituito nucleo da almeno 3 anni) in cui almeno uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni;
- è necessario che la giovane coppia abbia acquistato una unità immobiliare e la abbia adibita ad abitazione principale.

La nuova detrazione non è cumulabile con il “*bonus arredi*”: si segnala, inoltre, che mentre nel *bonus arredi* è agevolabile sia l’acquisto di mobili sia quello di elettrodomestici, per le giovani coppie il dettato normativo agevola solamente l’acquisto di mobili.

La detrazione Irpef del 50% dell’Iva per l’acquisto di abitazioni di classe energetica A o B

La Legge di Stabilità ha introdotto una nuova detrazione Irpef pari al 50% dell’importo corrisposto per il pagamento dell’Iva per gli acquisti dalle imprese costruttrici effettuati entro il 31 dicembre 2016 di unità immobiliari a destinazione residenziale di classe energetica A o B. La detrazione Irpef è da ripartire in 10 rate annuali di pari importo.

Non tutte le cessioni di unità residenziali da parte delle imprese costruttrici prevedono l’addebito dell’Iva in rivalsa (ad esempio, fabbricati ceduti dopo 5 anni dall’ultimazione dei lavori, senza opzione per l’applicazione dell’Iva). Qualora la vendita avvenga con addebito dell’Iva in rivalsa da parte del costruttore, la base imponibile su cui applicare la detrazione Irpef del 50% deriva dalla tipologia di destinazione della unità immobiliare da parte dell’acquirente:

- l’acquisto di una unità immobiliare destinata ad abitazione principale prevede il pagamento dell’Iva al 4% sul corrispettivo;
- l’acquisto di una “seconda casa” prevede il pagamento dell’Iva al 10% sul corrispettivo.

Il credito di imposta per la sicurezza

Le persone fisiche (non nell’esercizio di attività di lavoro autonomo o di impresa) possono beneficiare di un credito di imposta per l’installazione di sistemi di videosorveglianza digitale o allarme ovvero per il sostenimento delle spese connesse ai contratti perfezionati con istituti di vigilanza per la prevenzione di attività criminali. La norma non prevede alcun divieto di sovrapposibilità con la detrazione Irpef del 50% già in vigore per i sistemi di videosorveglianza o allarme (non sono, invece, detraibili le spese sostenute per contratti perfezionati con istituti di vigilanza). In ogni caso, le modalità attuative per la fruizione del credito di imposta sono demandate ad un apposito decreto ministeriale che dovrà essere emanato.

3. SCHEDA : “ALiquota UNICA PER RIAPERTURA DEI TERMINI PER RIVALUTARE TERRENI E QUOTE”

La Legge di Stabilità 2016 – L. 208/2015 – all’articolo 1, commi 887-888 prevede la riapertura, per la tredicesima volta, dei termini per rideterminare il valore dei terreni a destinazione agricola ed edificatoria e delle partecipazioni in società non quotate posseduti da persone fisiche per operazioni estranee all’attività di impresa, società semplici, società ed enti ad esse equiparate di cui all’articolo 5, Tuir, enti non commerciali per i beni che non rientrano nell’esercizio di impresa commerciale e soggetti non residenti senza stabile organizzazione in Italia, sulla falsariga dei provvedimenti precedenti che, in sostanza, hanno reso stabile quello originario, risalente agli articoli 5 e 7 della Legge Finanziaria per il 2002 e che, ancora oggi, rappresentano la normativa di riferimento. Va, inoltre, tenuto conto in questa rivalutazione anche quanto stabilito dall’articolo 7, D.L. 70/2011 e cioè la possibilità di compensare l’imposta sostitutiva assolta con le precedenti rivalutazioni.

Novità

Rispetto alla precedente rivalutazione recata dalla L. 190/2014 (che già aveva visto un raddoppio delle aliquote rispetto alle rivalutazioni precedenti) viene ora prevista un’aliquota unica dell’8 per cento per la misura dell’imposta sostitutiva relative sia per la rideterminazione del valore delle partecipazioni che per quella dei terreni

Le caratteristiche del provvedimento

Un soggetto che possiede un terreno o una partecipazione potrebbe avere convenienza a utilizzare l’opportunità offerta dalla Legge di Stabilità, nell’intento di conseguire un legittimo risparmio fiscale in vista della cessione di una di tali attività. Infatti, è possibile affrancare le plusvalenze latenti nei valori di questi beni, corrispondendo un’imposta sostitutiva di quella ordinaria, così generando un carico tributario anche molto ridotto rispetto a quello che si avrebbe operando normalmente.

Ad esempio, se un soggetto possiede un’area edificabile acquistata alcuni anni fa, in caso di cessione il reddito imponibile sarebbe dato dalla differenza - plusvalenza - tra corrispettivo percepito e costo di acquisto rivalutato con i coefficienti Istat, e verrebbe assoggettato a tassazione separata. In alternativa, è possibile corrispondere un’imposta con l’aliquota del 8% sul valore complessivo del terreno il che, salvo calcoli di convenienza più accurati, dovrebbe generare un’imposta inferiore a quella che si libera nel primo caso. In tal modo, in buona sostanza, si azzerava la plusvalenza perché, a rivalutazione effettuata, al corrispettivo si oppone il nuovo costo fiscalmente riconosciuto, dato appunto dal valore rivalutato.

Con il nuovo provvedimento, la rivalutazione può essere eseguita se i beni sono posseduti alla data del 1° gennaio 2016, e consegue effetti solo se si redige un'apposita perizia di stima entro il 30 giugno 2016, che è anche la data per versare l'imposta sostitutiva dovuta, ovvero la prima rata. In sintesi, le date che ritmano la nuova rivalutazione sono le seguenti:

Possesso	Redazione perizia		
01.01.2016	30.06.2016	30.06.2017	30.06.2018
	Versamento imposta (1° rata)	Versamento 2° rata	Versamento 3° rata

Si ricorda che sulla seconda e terza rata sono dovuti interessi nella misura del 3% annuo.

L'imposta sostitutiva deve essere applicata sul valore complessivo del bene come definito dalla perizia alla data del 1° gennaio 2016, e con un'aliquota dell'8% che si presenta unica:

- per i terreni agricoli e le aree edificabili;
- per le partecipazioni qualificate;
- per le partecipazioni non qualificate.

Il momento di redazione della perizia, comunque da asseverare entro e non oltre il 30 giugno 2016, può essere diverso a seconda che si tratti di terreni o partecipazioni.

Per le partecipazioni la perizia può essere predisposta anche successivamente alla cessione della stessa, purché entro il termine ultimo del 30 giugno 2016.

Per i terreni, invece, posto che il valore che emerge dalla perizia è quello minimo previsto ai fini dell'imposta di registro, e quindi se ne deve tenere conto ai fini della tassazione dell'atto, l'Agenzia delle entrate aveva da sempre affermato che la perizia doveva essere necessariamente predisposta prima della cessione del terreno. Aderendo a successive pronunce giurisprudenziali (si veda per tutte la sentenza della Cassazione n.30729/2011), l'Agenzia delle entrate con la risoluzione 53/E/2015 ha parzialmente modificato il proprio orientamento ammettendo che l'asseverazione della perizia possa avvenire posteriormente alla cessione, ma a condizione che la stessa venga comunque redatta prima del rogito e ciò al fine di disporre del valore da indicare nel rogito medesimo.

Sempre con riferimento ai terreni, inoltre, al fine di evitare che si applichi la citata presunzione secondo cui l'originario valore periziato costituisce il "*valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali*", l'Agenzia delle entrate (con la risoluzione n.111/2010, ribadita nella successiva risoluzione 53/E/2015) ha ritenuto possibile effettuare una nuova perizia al ribasso, sostitutiva della precedente, al fine di utilizzare il nuovo e più ridotto valore normale minimo di riferimento.

Il costo della perizia va ad aumentare il valore del bene come rideterminato alla data di riferimento, e diviene, per tale via, di fatto deducibile. Tuttavia, per le partecipazioni, se la sua

redazione è commissionata dalla stessa società, è prevista la deduzione da parte di questa in cinque quote costanti a partire dall'esercizio in cui il costo è stato sostenuto.

Lo scomputo di quanto pagato nelle precedenti rivalutazioni

In occasione della riapertura dei termini intervenuta con l'articolo 7, D.L. 70/2011, il Legislatore ha introdotto, al fine di risolvere il vasto contenzioso che si era andato a creare, una norma regolatrice dei rapporti con eventuali precedenti rivalutazioni.

Infatti, alla luce del continuo susseguirsi dei provvedimenti di riapertura della rivalutazione, è frequente che un soggetto abbia operato una prima rivalutazione, e si trovi poi nella condizione di rivalutare nuovamente, poiché in questo intervallo di tempo, non essendo intervenuta la vendita, il valore del terreno o della partecipazione si è modificato.

In proposito, l'Amministrazione finanziaria aveva sempre posto questa regola: con la seconda rivalutazione si libera una nuova imposta che deve essere versata in via autonoma; quella versata in precedenza non può essere compensata ma può essere chiesta a rimborso, eventualmente sospendendo il versamento della rata in corso. In considerazione di tale impostazione si era andato a determinare un corposo contenzioso in merito alle tempistiche per la richiesta a rimborso.

L'articolo 7, D.L. 70/2011 modifica questa impostazione prevedendo la possibilità di imputare alla seconda rivalutazione l'imposta già versata per attuare quella precedente.

Pur in assenza di uno specifico richiamo al citato articolo 7, assente peraltro anche nella disciplina recata dalle tre precedenti leggi di rivalutazione (Leggi di Stabilità 2013, 2014 e 2015), si ritiene che tale norma – in quanto a regime – sia applicabile anche alla nuova riapertura dei termini tale opportunità che ricordiamo vale sia per la rideterminazione del valore di terreni che di partecipazioni.

Di fatto, se ciò fosse possibile si avrebbe la seguente situazione:

Prima rivalutazione (ante L. 190/2014)	➔	valore 50.000 euro – imposta dovuta 4% = € 2.000
Seconda rivalutazione	➔	valore 80.000 euro – imposta dovuta 8% = € 6.400

Sarà quindi possibile imputare il primo versamento di 2.000 euro alla seconda rivalutazione, così corrispondendo a conguaglio solamente 4.400 euro.

In caso di rideterminazione di un secondo valore inferiore al primo, e quindi di imposta dovuta inferiore alla prima, si esclude la possibilità di conseguire il rimborso dell'eccedenza.