



Agenzia della Regione Autonoma della Sardegna per le Entrate

Circolare.n. 2 del 31 maggio 2007
art. 2 Legge regionale 11 maggio 2006, n.4

Imposta regionale sulle plusvalenze delle seconde case ad uso turistico

Premessa

La Legge Regionale 11 maggio 2006, n. 4, pubblicata nel BURAS il 13 maggio 2006 ha istituito all'art. 2 l'imposta regionale sulle plusvalenze delle seconde case ad uso turistico.

La norma in commento ha introdotto la tassazione delle plusvalenze realizzate mediante cessione di immobili a titolo oneroso di:

- a) unità immobiliari adibite ad uso abitativo diverse dall'abitazione principale;
- b) quote o azioni non negoziate sui mercati regolamentati di società titolari della proprietà o di altro diritto reale sui fabbricati di cui sopra. Per i diritti o titoli attraverso i quali possono essere acquisite le partecipazioni in questione, si tiene conto delle percentuali collegabili alle predette partecipazioni.

Le presenti note esplicative tengono conto delle modifiche apportate all'art. 2 dall'art. 3, comma 1, della Legge Regionale 29 maggio 2007, n.2.

Considerato l'effetto sostitutivo dell'art. 3, comma 1, Legge Regionale 29 maggio 2007, n.2, il commento verterà sulla norma nella sua nuova versione.

1. Presupposto soggettivo

Sono soggetti passivi dell'imposta i proprietari, persone fisiche e soggetti diversi dalle persone fisiche, di unità immobiliari ad uso abitativo, non adibite ad abitazione principale, ubicate nella fascia costiera ad una distanza inferiore ai tre chilometri dalla linea di battigia marina, non domiciliati fiscalmente in Sardegna.

Sono, pertanto, soggetti all'imposta sia le persone fisiche che i soggetti diversi dalle persone fisiche (salve le particolarità di cui si tratterà in seguito). E' da evidenziare, quindi, che la particolare formulazione normativa, prevede l'assoggettamento ad imposta al congiunto verificarsi di tre presupposti:

1. cessione di unità abitative non destinate ad abitazione principale, così come definita dall'art. 8 del D.lgs 30 dicembre 1992 n. 504 in materia di I.C.I., ubicate nella fascia costiera compresa nei tre chilometri dalla linea di battigia marina, ovvero quote o azioni societarie rappresentative della proprietà (o altro diritto reale) sui predetti immobili;
2. cessione effettuata da soggetti fiscalmente non domiciliati in Sardegna da meno 24 mesi;
3. cessione intervenuta successivamente al quinto anno dall'acquisizione.

Ai presupposti di cui sopra se ne aggiunge uno particolare che riguarda i soggetti esercenti attività d'impresa. Il comma 3 del novellato art. 2, infatti, prevede che le cessioni di immobili effettuate in regime d'impresa nell'esercizio dell'attività di costruzione o compravendita di immobili non è sottoposto ad imposizione a condizione che l'immobile sia iscritto tra le rimanenze nell'ultimo bilancio approvato.

In relazione ai quesiti proposti dai contribuenti e dai professionisti, si approfondiscono alcuni peculiari aspetti della norma in esame.

1.2 Abitazione principale

Rispetto all'originaria formulazione, il testo novellato propone un espresso richiamo al concetto di abitazione principale enunciato dall'art. 8, comma 2, D.lgs. 504/92 in materia di ICI, che dispone una riduzione d'imposta per chi possiede l'immobile a titolo di abitazione principale.

La predetta norma, recentemente modificata dalla Legge Finanziaria 2007 (comma 173 articolo unico) definisce l'abitazione principale quale quella coincidente con la residenza anagrafica, salva prova contraria.

Di conseguenza, l'abitazione principale, salvo prova contraria, è quella ove è stabilita la residenza anagrafica del soggetto d'imposta.

Casi particolari

1.2.1. Immobile abitato da familiare.

Diversi quesiti hanno riguardato l'ipotesi di unità immobiliare adibita ad abitazione principale da parte di un familiare non proprietario dell'immobile.

Al riguardo, come precisato dal Ministero delle Finanze con circolare n. 11 del 26.06.1993 e successive risoluzioni n. 2/981 del 14.12.1993 e n. 21/E del 20.01.1995 "condizione essenziale affinché possa spettare tale detrazione è, quindi, che ci sia identità tra soggetto obbligato al pagamento dell'ICI per l'unità immobiliare e soggetto dimorante abitualmente nell'unità immobiliare medesima; pertanto, la detrazione non compete per l'unità immobiliare data in locazione, ancorché il proprietario a sua volta dimori in una diversa casa come locatario".

Occorre, pertanto, l'identità tra soggetto obbligato al pagamento dell'imposta e soggetto dimorante nella medesima unità immobiliare.

1.2.2. Cittadini Italiani non residenti nel territorio dello Stato.

Atteso l'esplicito richiamo dell'art. 2 novellato all'art. 8 del D.lgs. del 30 dicembre 1992 n.504, si rendono applicabili le disposizioni di cui al comma 4/ter dell'art. 2 del Decreto Legge 23 gennaio 1993 n. 16, convertito nella legge 24 marzo 1993 n. 75.

La richiamata disposizione prevede che per i cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, si considera direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata.

1.2.3 Comproprietà.

E' stata posta la questione relativa al debitore dell'imposta in caso di unità immobiliare di proprietà di più soggetti. Atteso che la soggettività passiva è attribuita ex lege al proprietario, ogni comproprietario è debitore pro quota. Di conseguenza saranno dovute tante dichiarazioni di conseguimento della plusvalenza, di cui al comma 8 del novellato art. 2, per quanti risultino comproprietari dell'immobile ceduto.

1.2.4 Domicilio fiscale

Soggetti passivi dell'imposta sono i titolari dei diritti reali sopradescritti, domiciliati fiscalmente fuori dalla Sardegna. L'attuale previsione normativa fa riferimento al concetto di domicilio fiscale come definito dagli art. 58, commi 2 e 3, e 59 del DPR 29 settembre 1973, n. 600. Di conseguenza, il domicilio fiscale è determinato come segue:

- 1) Per le persone fisiche, nel Comune nella cui anagrafe sono iscritte;
- 2) Per le persone giuridiche presso la sede legale o (in mancanza) amministrativa.

Tuttavia, relativamente al concetto di domicilio fiscale, deve tenersi conto del successivo art. 59 che dispone particolari prerogative dell'Amministrazione Finanziaria in deroga ai principi generali di cui al precedente art. 58. L'Amministrazione Finanziaria, infatti, "può stabilire il domicilio fiscale del soggetto, in deroga alle disposizioni dell'articolo precedente, nel comune dove il soggetto stesso svolge in modo continuativo la principale attività, ovvero, per i soggetti diversi dalle persone fisiche, nel comune in cui è stabilita la sede amministrativa". Le predette ipotesi derogatorie, quindi, si verificano a seguito di un atto formale dell'Agenzia delle Entrate.

2. Decorso del quinquennio dall'acquisizione

Una delle innovazioni più rilevanti apportate alla originaria formulazione dell'art. 2 riguarda l'imponibilità della plusvalenza sulle cessioni solo a seguito del decorso di cinque anni dall'acquisizione dell'immobile anche mediante costruzione in economia dello stesso.

Con riferimento alla cessione, ai fini del decorso del quinquennio, occorre fare richiamo alla data di alienazione del bene, indipendentemente dal momento in cui avviene il pagamento del corrispettivo.

Relativamente all'immobile acquisito in dipendenza di costruzione in economia, si pone la questione relativa al momento iniziale di decorrenza del quinquennio.

Problematica analoga è stata recentemente affrontata dall'Agenzia delle Entrate a commento delle novità introdotte dal decreto legge 4 luglio 2006, n. 223 convertito dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, con risoluzione dell'8 maggio 2007, n. 91/E, nella quale si afferma che il concetto di ultimazione della costruzione al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato dalla stessa Agenzia con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005, si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione di ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli articoli 23 e 24 del DPR 6 giugno 2001, n. 380. E' da evidenziare, inoltre, che si debba ritenere ultimato anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata.

3. Immobili ceduti in regime d'impresa

Come premesso, una significativa novità è stata introdotta nel testo novellato dell'art. 2 riguardante la tassazione degli immobili ceduti in regime d'impresa. In particolare è stato stabilito che l'imposta non è dovuta per le cessioni di immobili effettuate dai soggetti

esercenti attività d'impresa nell'esercizio delle attività di costruzione o compravendita di immobili, purché iscritte tra le rimanenze dell'ultimo bilancio approvato.

Devono, quindi, congiuntamente sussistere due condizioni per l'applicazione dell'esonero:

- A. esercizio dell'attività d'impresa di costruzione o compravendita di immobili;
- B. iscrizione dell'immobile tra le rimanenze nell'ultimo bilancio approvato.

Quanto all'esercizio dell'attività d'impresa, stante il contesto tributario di riferimento, si richiamano le disposizioni in materia di imposte sui redditi di cui al D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917.

Le attività d'impresa interessate dalla norma sono riconducibili ai codici 45.21.1 e 70.12.0. ATECOFIN, tuttavia deve essere considerata l'attività in concreto esercitata, indipendentemente da quanto dichiarato a fini fiscali o nell'oggetto sociale.

Quanto al presupposto sub. B, è necessario che l'immobile interessato dalla cessione risulti iscritto in magazzino (cd. "immobili merce"), ovviamente a condizione che la classificazione tra gli immobili merce sia improntata a corretti principi contabili e coerente con le dichiarazioni presentate ai sensi dell'art.1 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 600.

Relativamente alle imprese non tenute alla redazione del bilancio, si fa riferimento alle annotazioni effettuate nelle scritture contabili obbligatorie come disciplinate dal titolo II del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 600, coerenti con le dichiarazioni fiscali con le dichiarazioni presentate ai sensi dell'art.1 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 600.

4. Presupposto oggettivo

Oggetto dell'imposta sono le unità immobiliari ad uso abitativo ubicate entro i tre chilometri dalla linea di battigia marina.

4.1 Unità immobiliari ad uso abitativo

Sono considerati tali gli immobili catastalmente classificati nella categoria A, ad esclusione della Cat. A10, a prescindere dall'utilizzazione in concreto degli stessi.

Per ciò che concerne le pertinenze, la cessione di immobili pertinenziali non è soggetta a tassazione laddove tali corpi immobiliari siano accatastati in categoria diversa dalla Cat. A. Nel diverso caso in cui, invece, la pertinenza sia da considerare parte integrante dell'unità immobiliare principale e sia, dunque, accatastata nella Cat. A, solo in tale ultimo caso verrà ricompresa nel calcolo della superficie catastale.

4.2 Distanze di riferimento e definizione della linea di battigia marina.

Come premesso, sono oggetto d'imposta le unità immobiliari site nel territorio regionale ad una distanza inferiore ai tre chilometri dalla linea di battigia marina.

Tale linea, assunta anche dal PPR (cfr. L.R. n. 8 del 25.11.2004 e relativi allegati tecnici), quale riferimento per la definizione della fascia costiera, costituisce il punto da cui viene tracciato il raggio utile per la definizione della fascia costiera dei tre chilometri, in cui ricadono le unità immobiliari oggetto d'imposta.

Con il termine battigia marina il legislatore ha inteso usare un termine più ampio di quello di lido del mare di cui all'art. 822 c.c., intendendo così ricomprendere, non solo quella porzione di riva a contatto diretto con le acque del mare da cui resta normalmente coperta per le ordinarie mareggiate, così che ne riesce impossibile ogni altro uso che non sia quello marittimo, ma anche la spiaggia (art. 822 c.c. e art. 28 cod. nav.) costituita da quei tratti di terra prossimi al mare che sono sottoposti alle mareggiate straordinarie oltre che l'arenile,

cioè quel tratto di terraferma che risulti relitto dal naturale ritirarsi delle acque restando idoneo ai pubblici usi del mare, anche se in via soltanto potenziale e non attuale.

L'equivalente della linea di battigia delle coste sabbiose prende il nome di battente nelle coste rocciose, con la conseguenza che laddove non si rinvenga quale punto di riferimento una spiaggia, rileverà la linea di battente. Costituiscono punto geografico di riferimento, quindi, i promontori ed i porti (cfr. Cass. 206/78 n. 2756).

La cartografia di riferimento è quella Tecnica Regionale, pubblicata e liberamente consultabile dal contribuente anche sul sito della Regione Sardegna (www.regione.sardegna.it – Sez. Sardegna Territorio - SARDEGNA 2D). Tale cartografia consta di una serie di carte in scala 1:10.000, periodicamente aggiornate ed omologate dai competenti organi regionali, che costituiscono oggettivo riferimento ai fini della definizione della fascia costiera dei tre chilometri e conseguentemente dei trecento metri.

5. Modalità applicative relative alla cessione di fabbricati

Relativamente alla cessione di immobil, l'imposta si applica alle cessioni a titolo oneroso ed è costituita dalla differenza tra il prezzo o il corrispettivo di cessione ed il prezzo di acquisto o costo di costruzione dell'immobile aumentato di ogni altro costo inerente al miglioramento del bene medesimo, rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo di operai ed impiegati.

5.1 Prezzo o corrispettivo di cessione.

Presupposto per l'imposizione è che il trasferimento avvenga a titolo oneroso. Di conseguenza, non genera plusvalenza il trasferimento del bene per donazione o successione ereditaria.

Il prezzo o corrispettivo è determinato dall'importo effettivamente corrisposto dall'acquirente, indipendentemente dal valore dichiarato in atto ai fini dell'applicazione delle imposte indirette gravanti sullo stesso. Al riguardo si rammenta che nelle ipotesi in cui, per i trasferimenti immobiliari, sia possibile avvalersi – ai fini dell'applicazione dell'Imposta di registro – del criterio del prezzo/valore, dovrà, comunque, essere indicato in atto il corrispettivo effettivamente pagato. Nell'ipotesi in cui, a seguito di accertamento fiscale eseguito dall'Agenzia delle Entrate, venisse definitivamente riscontrato il pagamento di un corrispettivo superiore a quanto dichiarato, quest'ultimo verrà preso a base dell'imposta regionale.

5.2 Prezzo o Corrispettivo di acquisto

La problematica investe sia le modalità di acquisizione sia la valutazione dei costi correlati all'acquisto. Quanto alle modalità di acquisizione è stata posta la questione relativa all'acquisto a titolo gratuito, sia per effetto di donazione, che per successione ereditaria, atteso che la norma è riferita al "prezzo o corrispettivo pagato d'acquisto".

Al riguardo si rammenta che con la Delibera n. 5/10 del 7 febbraio 2007, la Giunta Regionale della R.A.S., nell'approvare la modulistica di cui ai commi 8 e 9 della norma in commento, ha stabilito che " *...nel caso di acquisto per successione o donazione il prezzo di acquisto deve ritenersi coincidente con....*"

Da ciò si deduce che, anche per le fattispecie riguardanti la provenienza dell'immobile da donazione o successione, si verificano i presupposti per la tassazione. Peraltro, la richiamata delibera della Giunta Regionale, si concilia con l'omologa previsione disciplinata dagli articoli 67 e 68 del T.U.I.R (DPR 600/73). L'art. 67 TUIR, alla lettera b), prevede

espressamente l'esclusione dall'imposizione per gli immobili acquisiti per successione ereditaria, al contrario l'art. 2 della Legge Regionale n. 4/06 non prevede esclusioni in ragione delle modalità di acquisizione. L'art. 68 TUIR, al comma 2 (ancorché la questione riguardi l'ipotesi di cui alla lettera a) dell'art. 67), fornisce una definizione di "prezzo" anche per le acquisizioni a titolo non oneroso"*per i terreni acquistati per effetto di successione o donazione, si assume come prezzo...*". Di conseguenza, è logico argomentare che il riferimento al prezzo non può essere rapportato esclusivamente alle acquisizioni a titolo oneroso, ma debba estendersi anche a quelle a titolo gratuito.

5.3. Costi inerenti e decorrenza della rivalutazione

I costi di acquisizione dell'immobile sono incrementati dalle spese sostenute sia per l'acquisto dell'immobile da terzi sia per la costruzione in economia. Tra le spese incrementative del valore iniziale di riferimento, la norma in commento include anche quelle relative al miglioramento, manutenzione straordinaria, ampliamento, ristrutturazione e quant'altro necessario per il mantenimento in efficienza delle parti strutturali del fabbricato o per il decoro dello stesso.

Al riguardo la richiamata delibera n. 5/10 del 7 febbraio 2007, pubblicata nel B.U.R.A.S. del 17 febbraio 2007, offre alcune indicazioni utili a risolvere alcune situazioni controverse. La lettera e) della delibera in esame, infatti, nel riferirsi alle spese inerenti l'acquisto, lascia intendere che oltre al prezzo pagato, possano essere computate le spese direttamente connesse alla compravendita. Analogamente a quanto previsto per affini normative di carattere fiscale (ad es. la soppressa INVIM) si ritiene che, in fase di acquisizione siano deducibili le spese pagate al notaio per la redazione dell'atto, quelle di intermediazione, le imposte indirette (I.V.A. o registro), salvo che, per l'I.V.A., sia stato esercitato il diritto alla detrazione di cui all'art. 19 del D.P.R. 26/10/1972 n. 633.

Relativamente ai costi di costruzione è stato precisato, nella delibera richiamata, che questi possano riguardare, a titolo meramente esemplificativo, anche i seguenti oneri:

- acquisto del terreno e relativi oneri notarili e spese di intermediazione;
- oneri relativi alla liberazione del fondo da vincoli e servitù;
- demolizione di precedenti fabbricati;
- oneri di progettazione e di urbanizzazione.

Le spese sostenute per l'acquisto, la costruzione ed il miglioramento dovranno essere supportate da adeguata documentazione attestante con certezza il sostenimento della spesa, e quantificate per anno di sostenimento, ciò al fine di consentire la corretta applicazione della rivalutazione delle stesse in base all'indice dei prezzi al consumo di famiglie, operai ed impiegati, in ragione del periodo di sostenimento.

5.3.1 Immobili provenienti da acquisizioni a titolo gratuito

Come detto in precedenza, sono soggette ad imposta anche le cessioni di immobili provenienti da successione e donazione.

La fattispecie riguardante l'acquisizione per successione è regolata dalla richiamata deliberazione n. 5/10/2007 della Giunta Regionale: detto atto dispone che, in ipotesi di acquisto per successione o donazione, deve farsi riferimento ai valori dichiarati in atti o liquidati dall'Agenzia delle Entrate a seguito di accertamento, aumentato di ogni costo successivo.

In ogni caso, considerato che – in relazione ai requisiti soggettivi dell'erede o del donatario – può verificarsi il caso di esenzione dalle relative imposte, in coerenza con quanto stabilito dall'Amministrazione Finanziaria si prende a base, per i titoli esenti da tale imposta, il

valore normale alla data di apertura della successione; nel caso di acquisto per donazione si assume come costo quello sostenuto dal donante o dal de cuius.

6. Modalità applicative per le plusvalenze realizzate mediante la cessione di quote rappresentative di fabbricati.

La lettera b) dell'art. 2 in commento, prevede l'imposizione sulle plusvalenze realizzate mediante cessione di quote di partecipazione o azioni di società non quotate, per la parte rappresentativa degli immobili oggetto dell'imposta. La norma fa riferimento alla titolarità della proprietà o di altro diritto reale.

La base imponibile cui commisurare l'imposta (con aliquota al 20%), è determinata dalla differenza tra il corrispettivo di cessione delle quote o azioni ed il costo di acquisto delle stesse, aumentato dei relativi oneri. Per spese d'acquisto si intendono quelle sostenute per le pratiche d'acquisizione della quota o azione (es. spese di intermediazione, spese notarili). Se si vende una parte della propria partecipazione le spese di acquisto vanno imputate in rapporto alla quota della partecipazione ceduta.

Il valore così ottenuto deve essere ragguagliato al rapporto tra il valore contabile netto degli immobili ad uso abitativo ubicati in Sardegna nella fascia costiera compresa nell'arco dei tre chilometri dalla linea di battigia marina ed il totale dell'attivo dell'ultimo bilancio o rendiconto approvato.

Al riguardo si ritiene opportuno riportare la seguente esemplificazione.

Il socio Rossi decide di vendere la sua quota pari al 10% del capitale sociale della Società XXXX, che possiede nell'attivo un'immobile sito in Sardegna entro tre chilometri dalla costa.

DENOMINAZIONE SOCIALE		XXXXX	
FORMA GIURIDICA		Società (di qualunque tipo)	
INDIRIZZO SEDE		via xxx, n.000	
CITTA' (PROVINCIA)		No Sardegna	
STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2006			
Attività		Passività	
A. Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti, con separata indicazione della parte già richiamata	0,00	A. Patrimonio netto:	5.000.000,00
B. Immobilizzazioni	4.200.000,00	I. Capitale.	4.000.000,00
I. Immobilizzazioni immateriali	1.000.000,00	II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni.	
II. Immobilizzazioni materiali:	3.000.000,00	III. Riserva di rivalutazione.	
III. Immobilizzazioni finanziarie:		IV. Riserva legale.	
		V. Riserva per azioni proprie in portafoglio.	
		VI. Riserve statutarie.	
		VII. Altre riserve, distintamente indicate.	
		VIII. Utili (perdite) portati a nuovo.	1.000.000,00
		IX. Utile (perdita) dell'esercizio.	
	0,00	B. Fondi per rischi e oneri	350.000,00
		C. Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	4.000.000,00
C. Attivo circolante	15.000.000,00	D. Debiti, con separata indicazione, per ciascuna voce, degli importi esigibili oltre l'esercizio successivo:	10.000.000,00
I. Rimanenze			
II. Crediti		E. Ratei e risconti, con separata indicazione dell'aggio su prestiti	0,00
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
IV. Disponibilità liquide:			
D. Ratei e risconti, con separata indicazione del disaggio su prestiti	150.000,00		
E. TOTALE ATTIVO	19.350.000,00	F. TOTALE PASSIVO E NETTO	19.350.000,00

Si rapporta il valore netto contabile dell'immobile sito in Sardegna entro tre chilometri dalla costa (si ipotizza pari a 200.000euro), incluso nella categoria B.II.1) Immobilizzazioni materiali- Terreni e fabbricati, dell'ultimo bilancio approvato, al totale dell'Attivo.

Valore netto contabile dell'immob.	200.000,00	=	1,03%
TOTALE ATTIVO	19.350.000,00		
Prezzo di vendita	500.000,00		
Valore del 10% della partecipazione	400.000,00		
Plusvalenza realizzata dal Sig. Rossi dalla vendita della quota azionaria	100.000,00		

Calcolo dell'imposta regionale sulle plusvalenze dei fabbricati adibiti a seconde case:

1) CALCOLO BASE IMPONIBILE

Capital gain	€ 100.000,00
Percentuale del valore del fabbricato sul totale Attivo	1,03%
BASE IMPONIBILE DELL' IMPOSTA	€ 1.030,00

2) APPLICAZIONE ALIQUOTA prevista dal comma 7 art. 2 L.R. n. 4/2006

	20%
--	-----

3) IMPOSTA DOVUTA	€ 206,00
-------------------	----------

6.1 Titoli provenienti da successione o donazione

La plusvalenza è costituita dalla differenza tra il prezzo o il corrispettivo della cessione ed il costo di acquisizione della partecipazione. Al riguardo la Giunta Regionale, con la Deliberazione n. 5/10 del 7.2.2007 ha disposto, per le partecipazioni acquisite per successione o donazione, che il "il prezzo d'acquisto della medesima deve assumersi coincidente con il costo che la partecipazione aveva in capo al de cuius o al donante".

7. Dichiarazioni obbligatorie da parte dei notai e dei soggetti cedenti.

Ai sensi dei commi 8 e 9 della norma in commento, sono previsti i seguenti adempimenti a carico dei soggetti intervenuti nelle transazioni interessate.

7.1 Comunicazione del cedente di conseguimento della plusvalenza.

La dichiarazione in questione deve essere inviata all'Agenzia della Regione Sardegna per le Entrate, utilizzando i moduli approvati con la più volte citata deliberazione della Giunta Regionale 5/10 del 07 febbraio 2007 (all. A), entro 20 giorni dalla data di cessione se l'atto è stato formato in Italia, entro 60 se formato all'estero. In caso di più venditori soggetti ad imposta, dovranno essere inviate più comunicazioni, atteso che le stesse possono avere diverso valore in ordine alla determinazione delle plusvalenze. Si evidenzia che l'obbligo incombe sul cedente anche quando il trasferimento sia formalizzato con atti diversi dai contratti formati da notaio.

In caso di più soggetti d'imposta a fronte di unico atto, il notaio potrà inviare una sola comunicazione.

7.2. Comunicazioni dei notai.

Entro venti giorni dalla stipula dell'atto i notai sono tenuti a comunicare all'Agenzia della Regione Sardegna per le Entrate, gli estremi dell'atto di cessione, quando l'atto sia soggetto all'imposta. Le comunicazioni in questione, da parte dei notai, dovranno essere inviate solo se ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'imposta, indipendentemente dal concretizzarsi o meno della plusvalenza, utilizzando il modello allegato D alla richiamata delibera n. 5/10 del 07 febbraio 2007. Il comma 8 dell'art. 2 prevede che il cedente si avvalga della facoltà di incaricare il notaio del pagamento dell'imposta, fornendo a quest'ultimo la necessaria provvista, la cui circostanza verrà fatta constare in atto. Ricorrendo la suesposta fattispecie, il professionista non è tenuto alla liquidazione dell'imposta, (obbligo gravante sul soggetto d'imposta) ma solo all'esecuzione, nei termini del versamento che ne deriva. Nella fattispecie prospettata, il professionista sarà tenuto all'invio della comunicazione di cui al precedente punto 1, basando la stessa sulla documentazione ricevuta dal cliente ed avendo cura di far sottoscrivere la stessa dal predetto cliente.

7.3. Comunicazioni delle società

Ai sensi del comma 9 dell'art. 2, le società titolari (in persona dei legali rappresentanti) degli immobili interessati dall'imposta, sono tenute a comunicare all'Agenzia della R.A.S. per le Entrate, l'avvenuta cessione delle quote o delle azioni o dei relativi titoli rappresentativi, entro trenta giorni dall'avvenuta cessione. A tal fine verrà utilizzato il modello allegato C alla sopra citata delibera di giunta n. 5/10 del 2007. Nel medesimo termine dovrà essere data comunicazione al socio cedente che la cessione di quote potrebbe generare l'obbligo tributario in commento, mettendo, quindi, a disposizione di quest'ultimo la necessaria documentazione atta al calcolo della plusvalenza.

Nella particolare fattispecie delineata al precedente punto 4), il socio cedente, nei trenta giorni successivi alla comunicazione ricevuta dalla società, nel caso ricorrano gli estremi per la liquidazione della plusvalenza, presenterà a questa Agenzia, la dichiarazione di conseguimento della plusvalenza utilizzando il modello allegato B alla più volte citata delibera n. 5/10 del 2007.

Le comunicazioni di cui sopra verranno inviate alla scrivente Agenzia con raccomandata senza avviso di ricevimento.

8. Termini e modalità di pagamento

L'imposta, ai sensi del comma 5, è determinata applicando l'aliquota del 20% all'imponibile determinato dalla differenza tra il prezzo di acquisizione (come sopra descritto) ed il corrispettivo di cessione.

La stessa è versata come segue:

- a. in caso di cessione di immobili (comma 2 lettera a) entro venti giorni dalla data di cessione, per gli atti formati in Italia, mentre per gli atti formati all'estero, il termine è di sessanta giorni dalla predetta data.
- b. in caso di cessione di quote o azioni (comma 2 lettera b) entro sessanta giorni dalla data di cessione.

Nelle more dell'attivazione di apposito codice da parte dell'Agenzia delle Entrate, il versamento dell'imposta dovrà essere effettuato sul conto corrente postale n. 72727415 intestato a "Regione Autonoma della Sardegna", indicando nella causale "imposta regionale sulle plusvalenze dei fabbricati" unitamente al codice fiscale del soggetto cedente.