



### Approfondimenti

## IL VALORE AI FINI DEL REGISTRO NON PUÒ ESSERE USATO PER ACCERTARE LA PLUSVALENZA NELLE CESSIONI DI AZIENDE E IMMOBILI

Il Decreto Internazionalizzazione all'art.5, co.3 prevede una interessante disposizione che dovrebbe consentire di risolvere un significativo problema che si veniva a creare a seguito di cessione di azienda o immobili: detta disposizione evita che il valore definito in relazione ai fini dell'imposta di registro possa automaticamente essere utilizzato per l'accertamento della plusvalenza realizzata in sede di cessione, tassata ai fini delle imposte dirette.

### L'automatismo

La questione è sorta a causa di una deviata interpretazione della giurisprudenza (consta anche una recente sentenza della Cassazione, n.16254/15) secondo cui il valore accertato ai fini dell'imposta di registro nel caso di cessione di immobili o aziende sarebbe immediatamente ed automaticamente utilizzabile dall'Agenzia delle Entrate per accertare la plusvalenza in capo al cedente.

Secondo tale orientamento l'Amministrazione finanziaria sarebbe legittimata a procedere automaticamente all'accertamento di un maggior valore dell'immobile o dell'azienda ceduti, senza necessità di raccogliere altri elementi probatori, con l'effetto di accertare una maggiore plusvalenza facendo riferimento al valore accertato in sede di applicazione dell'imposta di registro.

Tale tesi era dibattuta e apertamente contrastata dalla quasi totalità della dottrina. Detto automatismo, infatti, non sarebbe praticabile in quanto le due imposte prevedono parametri di riferimento diversi:

- se, ai fini dell'accertamento della plusvalenza patrimoniale, occorre verificare la differenza realizzata tra il prezzo di acquisto ed il prezzo di cessione, sicché è rilevante il corrispettivo pagato;
- invece, la base imponibile dell'imposta di registro va individuata, in relazione ai trasferimenti di aziende e di immobili, nel valore di mercato del bene ceduto.

Pertanto, potrebbe ben verificarsi il caso per cui la cessione di un immobile o di una azienda possa avvenire anche ad un prezzo ben inferiore a quello che può essere ritenuto il valore effettivo di quanto ceduto; si pensi, ad esempio, al caso in cui il cedente ha urgenza di cedere (ad esempio perché in crisi di liquidità) e, per tale motivo, è disposto ad accettare un prezzo più basso a quello che potrebbe spuntare attendendo lo sviluppo delle contrattazioni.

Pertanto potrebbe verificarsi che il valore, da assoggettare a tassazione ai fini dell'imposta di registro, sia ben diverso (e maggiore) rispetto all'importo tassabile ai fini delle imposte dirette.

Aderente a:



Potrebbe anche verificarsi il caso che l'acquirente, sui cui gravano le imposte di trasferimento, possa addivenire ad una adesione per chiudere la controversia, anche non condividendo il valore accertato; pare assurdo che tale valore venga automaticamente utilizzato dall'Agenzia delle Entrate per contestare una maggiore plusvalenza in capo al cedente.

Come detto, purtroppo, la costante linea interpretativa della giurisprudenza andava in senso contrario, esponendo il cedente a forti rischi di accertamento quando il prezzo pattuito fosse inferiore al teorico valore dell'azienda o dell'immobile. E questo, si badi bene, ipotizzando che non vi sia corrispettivo occulto.

### La nuova disposizione

Come detto, la previsione contenuta nell'art.5, co.3 del Decreto Internazionalizzazione vuole porre rimedio a tale problema e lo fa affermando che:

- per le cessioni di immobili e di aziende ovvero;
- per la costituzione di diritti reali su tali beni;

*“l'esistenza di una maggior corrispettivo non è presumibile soltanto sulla base del valore, anche se dichiarato, accertato o definito, ai fini dell'imposta di registro ... ovvero ai fini dell'imposte ipotecaria e catastale”.*

Tale disposizione mira quindi a superare l'automatismo precedentemente descritto, che costringeva il contribuente a fornire la prova contraria, necessaria per vincere la presunzione di corrispondenza tra il maggior valore dell'immobile/azienda accertato ai fini dell'imposta di registro ed il corrispettivo pattuito, rilevante ai fini della determinazione della plusvalenza.

In particolare, la nuova norma esclude la possibilità di presumere l'esistenza di un maggior corrispettivo soltanto per il valore definito ai fini dell'imposta sui trasferimenti.

Di conseguenza, il solo accertamento di un maggior valore dell'immobile ceduto ai fini del registro non basterebbe all'Agenzia delle Entrate per presumere che il corrispettivo pattuito sia maggiore e, quindi, per determinare una maggiore plusvalenza, dovendo reperire altri elementi di prova idonei a dimostrare che il corrispettivo dichiarato non sia quello effettivamente pagato.

In altre parole, se l'Agenzia intende accertare una maggiore plusvalenza in sede di cessione, dovrà provare l'esistenza di un maggior corrispettivo percepito, non essendo sufficiente desumere tale dato dal valore applicato ai fini delle imposte indirette.

Va inoltre evidenziato come la nuova disposizione “protegge” il contribuente da accertamenti “automatici” sia quando l'immobile / azienda sia ceduto da un “privato” che da un imprenditore o da una società e risulta applicabile, oltre che per la determinazione dell'Irpef, anche per il calcolo dell'Ires, nonché dell'Irap.

### Decorrenza

Va infine ricordata la decorrenza di tale previsione. La norma stessa afferma che le disposizioni richiamate “si interpretano” come visto in precedenza, quindi si tratta di un disposizione che viene definita “di interpretazione autentica”, pertanto valevole anche per il pregresso.

Questo significa che essa si applica:

- oltre che per le cessioni che avvengono dalla data di entrata in vigore del provvedimento in avanti;
- anche per le cessioni intervenute precedentemente;
- nonché avrà effetto su eventuali contenziosi in corso.

Aderente a:



Brescia, 8 ottobre 2015

**per informazioni Ufficio Fiscale Apindustria Brescia:**  
*tel. 03023076 - fax 0302304108 - email [fiscale.tributario@apindustria.bs.it](mailto:fiscale.tributario@apindustria.bs.it)*

Aderente a: