

**PER LA DETERMINAZIONE DELLE PLUSVALENZE LA MISURA DEL CORRISPETTIVO NON PUÒ PIÙ ESSERE DESUNTA SOLO DAL VALORE ACCERTATO AI FINI DELL'IMPOSTA DI REGISTRO**

Con l'art. 5 comma 3 del d.lgs. 147/2015, recante disposizioni relative alle misure per la crescita e l'internazionalizzazione delle imprese, il legislatore interviene a risolvere una questione, posta dalla giurisprudenza di legittimità, da tempo ampiamente dibattuta <sup>(1)</sup>.

Sebbene non siano mancate pronunce di segno diverso <sup>(2)</sup>, la Cassazione, avallando una certa prassi dell'amministrazione finanziaria, da tempo ritiene che in caso di cessione d'azienda o trasferimento di terreni edificabili il valore determinato ai fini dell'imposta di registro sia vincolante per determinare la base imponibile dell'imposta sul reddito, in particolare allo scopo di verificare l'emersione di una plusvalenza fiscalmente rilevante.

La giurisprudenza utilizzava, per sostenere la sua tesi, due distinte argomentazioni che portavano ad una diversa incidenza del valore determinato ai fini del registro nel comparto delle imposte dirette.

In alcune pronunce veniva infatti invocata l'esistenza di un principio generale - richiamato anche dalla giurisprudenza costituzionale <sup>(3)</sup> - secondo cui la base imponibile dei tributi che interessano (anche indirettamente) il trasferimento deve essere determinata uniformemente. Muovendo da tale presupposto si affermava che per la determinazione della plusvalenza dovesse farsi diretto riferimento al valore definitivamente accertato ai fini dell'imposta di registro <sup>(4)</sup>. In altre pronunce, i giudici di legittimità hanno sostenuto che il valore acquisito in sede di accertamento dell'imposta di registro abbia invece rilevanza indiretta e possa essere utilizzato come elemento per fondare una presunzione di corrispondenza tra valore venale del bene e corrispettivo <sup>(5)</sup>.

Benchè valore e corrispettivo siano concetti differenti, la tesi della giurisprudenza si fondava sulla circostanza che il valore di mercato dei beni (aziende ed immobili) influisce sulla determinazione del corrispettivo. Tale circostanza si unisce ad una certa difficoltà nello svolgimento dell'attività d'accertamento, in special modo per le imposte sui trasferimenti, in ragione del fatto che i valori di mercato dei predetti beni sono oggi maggiormente soggetti a frequenti oscillazioni rispetto al passato, da qui l'esigenza, particolarmente avvertita dall'amministrazione finanziaria, di semplificare la propria attività.

La tesi della giurisprudenza viene ad essere smentita dalla norma di interpretazione autentica in commento, in base alla quale l'esistenza di un maggior corrispettivo in relazione alle cessioni di immobili e di aziende nonché per la costituzione e il trasferimento di diritti reali sugli stessi, non si può presumere *soltanto* sulla base del valore dichiarato, accertato o definito ai fini dell'imposta di registro o delle imposte ipotecaria e catastale.

Ne dovrebbe conseguire che l'amministrazione finanziaria nell'esercizio del potere di controllo e accertamento circa gli elementi rilevanti per l'emersione di plusvalenze imponibili, potrà sì tener conto del valore dichiarato, accertato o definito ai fini dell'imposta di registro o delle imposte

ipotecaria e catastale, ma soltanto alla stregua di un elemento meramente indiziario, non in grado di supportare da solo un accertamento ai fini delle imposte sul reddito.

Susanna Cannizzaro

- 1) Senza pretesa di esaustività cfr. MARINI, *L'accertamento di maggior valore dell'avviamento ai fini dell'imposta di registro: eventuali effetti ai fini delle imposte sui redditi* in AA. VV., *L'avviamento nel diritto tributario*, Della Valle, Ficari Marini (a cura di), Padova, 2012, 365 ss.; CORASANITI, *La controversa (il)legittimità della rettifica della plusvalenza da cessione d'azienda in base al valore di avviamento definito ai fini del registro*, in GT Riv. giur. trib., n. 8/2010, 711 ss.; MANCUSO, *Automatica trasposizione del valore accertato ai fini dell'imposta di registro nell'accertamento della plusvalenza da cessioni di immobili*, in Il Fisco, 2010, 7280 ss.; VANNINI, *Cessione d'azienda: ancora in tema di contaminazioni tra imposta di registro e imposte dirette*, in Dir. prat. trib., 2010, 879 ss.; PEDROTTI, *La rettifica del corrispettivo conseguito in occasione di cessione di azienda sulla base del valore dell'azienda ceduta definito ai fini dell'imposta di registro*, in Dir. e prat. trib., 2010, 1267 ss.; BEGHIN, *La differenza prezzo-valore rileva solo in una "vera" valutazione d'insieme*, in Corr. trib., 2008, p. 2934 ss.; ID., *Cessione di azienda e presunzione di corrispondenza tra prezzo e valore di mercato*, in Corr. trib., 2008, p. 2849 ss.; ID., *Il differenziale prezzo-valore (riferito all'azienda) e i cortocircuiti argomentativi della Suprema Corte*, in Rass. trib., 2008, p. 1085 ss.; ID., *Il trasferimento dell'azienda e l'imposizione sulle plusvalenze nei recenti arresti giurisprudenziali: alla ricerca di punti fermi e di schemi generali di ragionamento*, in Riv. dir. trib., 2008, II, p. 135 ss.; FICARI, *La "circolazione" dell'azienda nella recente giurisprudenza tributaria*, in Riv. dir. trib., 2008, II, 125 ss.; D'ANGELO, *Note (critiche) sull'utilizzo del valore definitivo ai fini dell'imposta di registro per l'accertamento ai fini delle imposte sui redditi*, in Riv. dir. trib., 2008, II, p. 59 ss.; BOCCALATTE, *Spunti di riflessione sull'azienda ceduta, imposte di registro e sui redditi*, in Giur. trib., 2008, 84 ss.; GIARETTA, *Plusvalenze da cessione d'azienda tra corrispettivo e valore normale*, in Corr. trib., 2007 p. 1805 ss.; CAPOLUPO, *Valore venale e base imponibile Irpef: un rapporto difficile*, in Il Fisco, n. 27 del 3 luglio 2006, pp. 1-4121 ss.; RENDA-STANCATI, *Vincolanti i valori definiti per l'imposta di registro ai fini delle imposte sui redditi*, in Corr. trib., 2002, 2360 ss.; RAVACCIA, *Definizione di azienda e utilizzabilità del valore venale definito per l'imposta di registro anche ai fini dell'Irpef*, in Corr. trib., 2000, 168 e ss.
- 2) Cass. 16700/2005, Comm. trib. prov. Milano, sez. III, sent. 17 maggio 2010, n. 202; CTR Lazio, sez. XXVII, sent. 6 luglio 2007, n. 83; CTR Lombardia, sez. LXIII, sent. 30 gennaio 2007, n. 7. nella prassi si veda Nota n. 9/2512 del 7 novembre 1980; R.M. n. 9/1437 del 1° luglio 1980
- 3) Corte Cost. 473/1995
- 4) Cass. 1918/2012, in cui si afferma che l'amministrazione finanziaria può fondare il suo accertamento sul valore dato al bene in sede di conciliazione giudiziale ai fini dell'imposta di registro, senza necessità di dover provvedere ad un ulteriore autonomo atto di valutazione; Cass. 4117/2002 annotata da SEPIO, *Limiti all'efficacia dell'accertamento tributario tra valore venale dei beni e corrispettivo pattuito*, in Rass. trib. 2002, 1357 e da LUPI, *Sentenze giuste, generalizzazioni sbagliate*, postilla a RENDA - STANCATI, *Vincolanti i valori definiti ai fini dell'imposta di registro ai fini delle imposte sui redditi*, in Corr. Trib., 2002, 2365
- 5) *Ex multis* Cass. 245/2014; Cass. 24054/2014; Cass. 27987/2011, in Riv. trim. Dir. trib., 2012, con nota di CANNIZZARO, *Alcune considerazioni in tema di trasferimento di beni e determinazione della base imponibile ai fini delle imposte dirette e indirette*, 263 ss.; 9404/2010; Cass. 19380/2008, annotata da D'ANGELO, *Note critiche sull'utilizzo del valore definitivo ai fini dell'imposta di registro per l'accertamento ai fini delle imposte sui redditi*, in Riv. dir. trib. 2009, II, 57; Cass. 21055/2005; Cass. 14581/2001; Cass. 14448/2000; Cass. 2101/1990; Cass. 4914/1986.

6) \*\*\*

7)

8) **DECRETO LEGISLATIVO 14 settembre 2015, n. 147**

9) Disposizioni recanti misure per la crescita e l'internazionalizzazione delle imprese. (15G00163)

10) (GU Serie Generale n.220 del 22-9-2015)

11)

12)

|                                    |
|------------------------------------|
| Testo in vigore dal 7 ottobre 2015 |
|------------------------------------|

13)

**14)** *(Omissis)*

**15)**

**16) Art. 5**

**17)** *Disposizioni in materia di costi black list e di valore normale*

**18)**

**19)** 1. All'articolo 110 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, sono apportate le seguenti modificazioni:

**20)** a) il comma 10 è sostituito dal seguente: «10. Le spese e gli altri componenti negativi derivanti da operazioni, che hanno avuto concreta esecuzione, intercorse con imprese residenti ovvero localizzate in Stati o territori aventi regimi fiscali privilegiati sono ammessi in deduzione nei limiti del loro valore normale, determinato ai sensi dell'articolo 9. Si considerano privilegiati i regimi fiscali di Stati o territori individuati con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, in ragione della mancanza di un adeguato scambio di informazioni.»;

**21)** b) al comma 11, nel primo periodo le parole: «le imprese estere svolgono prevalentemente un'attività commerciale effettiva, ovvero che» sono soppresse e nel secondo periodo le parole: «del primo periodo» sono sostituite dalle seguenti: «del primo periodo del presente comma e ai sensi del comma 10»;

**22)** c) al comma 12-bis le parole: «in Stati o territori diversi da quelli individuati nella lista di cui al decreto ministeriale emanato ai sensi dell'articolo 168-bis. Tale disposizione non si applica ai professionisti domiciliati in Stati dell'Unione europea o dello Spazio economico europeo inclusi nella lista di cui al citato decreto» sono sostituite dalle seguenti: «in Stati o territori individuati con il decreto di cui al comma 10».

**23)** 2. La disposizione di cui all'articolo 110, comma 7, del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, si interpreta nel senso che la disciplina ivi prevista non si applica per le operazioni tra imprese residenti o localizzate nel territorio dello Stato.

**24)** 3. Gli articoli 58, 68, 85 e 86 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e gli articoli 5, 5-bis, 6 e 7 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, si interpretano nel senso che per le cessioni di immobili e di aziende nonché per la costituzione e il trasferimento di diritti reali sugli stessi, l'esistenza di un maggior corrispettivo non è presumibile soltanto sulla base del valore anche se dichiarato, accertato o definito ai fini dell'imposta di registro di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, ovvero delle imposte ipotecaria e catastale di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347.

**25)** 4. Le disposizioni del comma 1 si applicano a decorrere dal periodo di imposta in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto.

**26)**

**27)** *(Omissis)*

**28)**

**29)** *Per visualizzare il testo completo del decreto legislativo consultare il sito della Gazzetta Ufficiale al seguente indirizzo [www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2015/09/22/15G00163/sq](http://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2015/09/22/15G00163/sq)*

