
Maggiori plusvalenze IRPEF per contenzioso da imposta di registro: la giurisprudenza si adegua

di

Publicato il 21 Novembre 2017

se l'acquirente (ad esempio di un'area edificabile) ha subito un accertamento ai fini dell'imposta di registro, definendo il relativo valore in adesione con l'Agenzia delle entrate, il valore così determinato non può rappresentare un elemento presuntivo al fine di accertare la maggiore plusvalenza IRPEF in capo al venditore - la giurisprudenza si sta adeguando al decreto internazionalizzazione del 2015

La giurisprudenza ha iniziato ad adeguare alle novità introdotte con il c.d. "Decreto internazionalizzazione" (D.Lgs. n. 145/2015). Se l'acquirente (ad esempio di un'area) ha subito un accertamento ai fini dell'imposta di registro, definendo il relativo valore in adesione con l'Agenzia delle entrate, **il valore così determinato non può rappresentare un elemento presuntivo al fine di accertare la maggiore plusvalenza IRPEF in capo al venditore. Il contenzioso negli anni pregressi** In passato si è verificato sovente che i locali uffici dell'Agenzia delle entrate non abbiano considerato i diversi criteri di determinazione della base imponibile IRPEF rispetto a quelli previsti per la liquidazione dell'imposta di registro. Inoltre gli stessi uffici non hanno considerato le ragioni che potrebbero aver indotto l'acquirente, che ha subito l'accertamento, alla definizione del valore attraverso il procedimento di adesione. In passato la linea difensiva dei contribuenti poteva essere fondata su diverse argomentazioni. In *primis* doveva considerarsi la circostanza che l'acquirente potrebbe aver effettuato un ottimo affare acquistando il bene immobile ad un prezzo sensibilmente inferiore. Il venditore potrebbe poi vantare delle valide ragioni che lo hanno indotto a vendere il bene ad un prezzo inferiore per monetizzare più celermente il cespite. Si consideri ad esempio il caso in cui il venditore sia stato costretto a trasferirsi a stretto giro all'estero per esigenze di lavoro. Deve poi ancora considerarsi che l'acquirente potrebbe aver deciso di definire il valore in adesione non in quanto d'accordo, ma al solo fine di evitare un'estenuante contenzioso dall'esito incerto. Pertanto la sua adesione non configura affatto un elemento presuntivo utilizzabile dagli uffici al fine di dimostrare l'avvenuto pagamento di una somma superiore e quindi la realizzazione di una maggiore plusvalenza accertabile in capo al venditore. Al fine di precludere l'utilizzo del valore definito ai fini dell'imposta di registro, il venditore che ha realizzato la plusvalenza aveva in passato pochi mezzi, a parte le argomentazioni sopra indicate, per opporsi preventivamente al Fisco. Ciò al fine di "stroncare" sul nascere l'idea di notificare l'accertamento

ai fini dell'IRPEF. Ad esempio avrebbe potuto partecipare al contraddittorio dell'acquirente facendo emergere gli elementi necessari per dimostrare che il valore definitivo era comunque superiore a quello corretto. Inoltre nonostante la definizione dell'avviso di accertamento ai fini dell'imposta di registro, il venditore avrebbe comunque potuto impugnare l'avviso di rettifica del maggior valore a lui notificato in considerazione dell'applicazione del principio di solidarietà. A tal proposito La Commissione Tributaria Regionale per il Veneto (sentenza n. 76 del 15 luglio 2008) ha affermato che la possibilità di impugnativa da parte del venditore sussiste in quanto "permane l'interesse del venditore di un immobile a coltivare l'impugnazione dell'accertamento di valore ai fini della tassa di registro, onde ottenerne l'annullamento, anche se l'acquirente ha chiuso la parallela lite tributaria a mezzo di accertamento con adesione e nonostante l'effetto estintivo dell'obbligazione tributaria che consegue all'assolvimento da parte di uno dei due coobbligati solidali". Il **"Decreto internazionalizzazione"** e la **giurisprudenza** L'art. 5, comma 3 del D.Lgs n. 147/2015 prevede 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 delle imposte indirette. In buona sostanza il predetto decreto ha recepito il consolidato orientamento della Corte di Cassazione che ha recepito la novità normativa. La differenza tra il valore ed il prezzo può solo rappresentare un elemento presuntivo non utilizzabile autonomamente. Sono necessari ulteriori elementi presuntivi al fine di rendere legittima l'attività di accertamento ai fini delle imposte sui redditi. E' dunque di per sé irrilevante il divario tra il prezzo e il valore come riconosciuto anche dalla recente giurisprudenza di merito ed in particolare dalla Commissione Tributaria Regionale dell'Emilia Romagna (decisione n. 1189/1/2017). 21 novembre 2017 Nicola Forte *** sullo stesso argomento si veda: [Plusvalenze immobiliari: il maggior valore definito ai fini dell'imposta di registro non rileva sulle imposte dirette neanche per il passato](#)