Agenzia delle Entrate sconfessata: legittima la vendita di un terreno a prezzo inferiore rispetto a quello affrancato

di Giuseppe Rebecca

Pubblicato il 24 Marzo 2020

La Cassazione a Sezioni Unite ha finalmente posto fine a una interpretazione assurda da parte dell'Amministrazione Finanziaria che si trascinava dal 2002. Si trattava del trattamento da riservare alle vendite di terreni plusvalenti, già rivalutati, ad un prezzo inferiore a quello di perizia. La scelta era tra essere soggetti ad accertamento con un valore di costo riconosciuto pari a quello storico oppure, dichiarando anche il valore periziato, essere soggetti alle imposte di registro, ipotecarie e catastali sul valore di perizia. Interpretazione chiaramente insostenibile, anche se più di qualche sentenza di Cassazione, per fortuna in misura minoritaria, così aveva anche confermato. Ora tutto appare logico e coerente. Ai fini delle imposte indirette rimane però sempre possibile l'accertamento di maggior valore.

Vendita terreno a prezzo inferiore rispetto a quello affrancato: l'intervento della Cassazione

E' dovuta finalmente intervenire la Cassazione, a Sezioni Unite (Cass. n. 2321 del 31 gennaio 2020) a dirimere una questione che invero nemmeno avrebbe dovuto nascere.

Questo è il caso, sempre più frequente nella odierna realtà, per effetto dell' attuale andamento del mercato immobiliare: il corretto trattamento fiscale di una vendita di un terreno plusvalente ad un prezzo inferiore a quello rivalutato in occasione di un precedente affrancamento.

Tutto nasce da due circolari dell'Agenzia delle Entrate del lontano **2002 (n. 15/E e 81/E)** secondo le quali in caso di vendita di un terreno plusvalente, precedentemente rivalutato, ad un prezzo inferiore a quello rivalutato, si sarebbe considerato come costo fiscale di riferimento, per il calcolo della plus, il costo

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

originario.

A nulla avrebbe quindi influito la effettuata rivalutazione ad un valore superiore.

Dopo 13 anni, ecco una parziale apertura, non certamente soddisfacente.

Una circolare dell'Agenzia delle Entrate (n.1 del 15 febbraio 2013, poi riconfermata dalla Risoluzione n. 53 del 27 maggio 2015) aveva suggerito, per questa fattispecie, un particolare meccanismo di "prezzo-valore" da seguire:

- nell'atto di vendita si dovevano indicare due valori, il corrispettivo e il maggior valore di cui alla perizia;
- il venditore non realizzava comunque alcuna plusvalenza, essendo il primo termine inferiore al secondo;
- le imposte di registro, ipotec

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D