

Il maggior valore definito in adesione ai fini dell'imposta di registro non rileva ai fini reddituali neanche per il passato

di [Gianfranco Antico](#)

Pubblicato il 20 Settembre 2021

Torniamo sul caso dell'accertamento di imposte dirette basato su una eventuale adesione derivante da un accertamento su atto soggetto a imposta di registro: non si può contestare una plusvalenza al venditore solo perchè l'acquirente ha deciso di aderire al maggior valore richiesto ai fini delle imposte indirette per l'acquisto di un terreno.



Con l'ordinanza n. 18351 del 25 giugno 2021, la Corte di Cassazione ha ribadito che in tema di accertamento delle imposte sui redditi, l'art. 5, comma 3, del D.Lgs. n. 147 del 2015 esclude che l'Amministrazione finanziaria possa ancora procedere ad accertare la plusvalenza patrimoniale realizzata a seguito di cessione di immobile o di azienda solo sulla base del valore dichiarato, accertato o definito ai fini di altra imposta commisurata al valore del bene, posto che la base imponibile ai fini IRPEF è data non già dal valore del bene, ma dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto del bene

ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo.

I fatti di causa

Il fatto oggetto dell'intervento della Corte di Cassazione investe la rettifica, da parte dell'Agenzia delle Entrate, del valore di cessione in relazione a due terreni edificabili, di cui erano comproprietari cinque fratelli, in quote uguali, venduti ad una Srl negli anni 2000 e 2002, al prezzo dichiarato di Lire

1.400.000.000 ed Euro 232.406,00.

I ricorrenti avevano dichiarato una plusvalenza di Lire 18.233.000 per la prima compravendita e nulla in relazione alla vendita del secondo terreno.

L'Agenzia accertava in rettifica il prezzo di vendita rispettivamente come pari a Lire 1.882.336,00 ed Euro 387.415,00, con rideterminazione dei tributi di registro, catastali ed ipotecari.

La pretesa era poi ridotta dall'Amministrazione finanziaria a Lire 1.794.528.000 ed Euro 316.800,00 a seguito di procedimento con adesione svoltosi nei confronti della sola società acquirente.

Venivano in conseguenza ricalcolate le plusvalenze conseguite dai ricorrenti, che non avevano partecipato alla procedura di accertamento con adesione, in ragione dei valori indicati, ed erano notificati ai venditori gli avvisi di accertam

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