

---

# Accertamento di valore nelle cessioni immobiliari

---

di [Claudio Sabbatini](#)

Pubblicato il 30 Agosto 2023

Non sempre è facile individuare un **valore “congruo”** da dichiarare negli **atti di cessione immobiliare**.

Nel presente intervento passiamo in rassegna le **regole generali** delle disposizioni normative e le **problematiche accertative** che ne possono derivare in relazione ai comparti delle imposte dirette, dell’IVA e delle imposte d’atto.

Si prendono in esame le regole impositive e i riflessi in tema di accertamento derivanti dalla cessione, da parte di una **Srl**, di un **fabbricato strumentale per i quali è difficile individuare un prezzo di mercato**

La questione della cessione dell’immobile da parte di una Srl tocca i comparti delle **imposte dirette**, dell’**Iva** e delle **imposte d’atto**.

Per ognuna di esse ricorderemo il **trattamento fiscale** e le **possibili problematiche**.

## Trattamento fiscale delle cessioni immobiliari

---

**Ires**

Ai fini delle **imposte dirette**, la **cessione di un bene strumentale (fabbricato, classificato in categoria catastale D/1, utilizzato per l'attività d'impresa)** può **determinare l'insorgenza di una plusvalenza (o di una minusvalenza)**, determinata - ai sensi dell'art. 86, co. 2 del Tuir – quale...

*«differenza fra il corrispettivo o l'indennizzo conseguito, al netto degli oneri accessori di diretta imputazione, e il costo non ammortizzato».*



Dal tenore letterale della norma si evince che la **determinazione della componente di reddito** è del tutto **slegata dal concetto di valore normale**, dovendo aver riguardo al solo corrispettivo pattuito tra le parti.

Né opera alcuna norma di transfer pricing interno; a conferma si richiama la C.M. 26.2.1999, n. 53/E, nella quale è stata sancita l'impossibilità di applicare nelle operazioni interne la disposizione sul *transfer pricing "estero"*, superando così i precedenti orientamenti nei quali ne veniva *"paventata"* la possibile applicabilità quali, la R.M. 10.3.1982, n. 9/198 (*"non può escludersi, in linea di principio, che gli uffici possano far ricorso, in sede di accertamento, al criterio del valore normale anche in ipotesi diverse" da quelle normativamente previste, ma in tali casi "la presunzione assume soltanto valore di presunzione relativa"*) e la C.M. 22.9.1980, n. 32/E ove era stata originariamente affermata la possibilità per gli uffici di contestare sulla base del valore normale la congruità dei corrispettivi stabiliti nell'ambito delle transazioni infragruppo domestiche.

A conferma si richiama, la nor

**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