

Cessione d'azienda e determinazione della plusvalenza

di [Commercialista Telematico](#)

Pubblicato il 21 Maggio 2010

Come si deve calcolare la plusvalenza in sede di cessione d'azienda? Cosa cambia fra imposta di registro ed imposte sui redditi? Approfondimento a cura di Valeria Fusconi.

Uno dei temi più controversi della cessione di azienda è rappresentato dal [rapporto fra il valore definito ai fini dell'imposta di Registro e la rilevanza di tale valore ai fini delle imposte sul reddito](#), per determinare la relativa plusvalenza. La questione è tutt'altro che secondaria, sia perché l'accertamento del Registro arriva solitamente prima, in considerazione dei più brevi termini di decadenza (due anni dalla registrazione dell'atto di cessione) cui è soggetta l'azione accertativa dell'ufficio per tale imposta, ma anche perché le due tassazioni hanno un "peso fiscale" molto diverso: solo il 3% per il Registro mentre, ai fini IRPEF, la plusvalenza(1) comporta un addebito di gran lunga superiore, in relazione alle attuali aliquote. E' frequente, dunque, che il contribuente definisca – anche in via transattiva – il maggior valore determinato ai fini del Registro per poi vedersi notificare un avviso di accertamento ai fini del reddito sicuramente molto più oneroso, nel quale l'ufficio si limita a trasferire il valore concordato anche al comparto reddituale. La problematicità della questione è rappresentata dalla base imponibile che, per l'art. 51 del DPR 131/1986, è individuata nel "valore venale in comune commercio", ossia il prezzo che, in normali condizioni di mercato, il cessionario sarebbe disposto a pagare per l'acquisto del bene; invece, per le imposte sul reddito la plusvalenza(2) è costituita dalla differenza fra il costo fiscalmente riconosciuto del cespite ed il **corrispettivo realizzato** con la predetta cessione. La differenza fra "valore" della cessione e "prezzo" effettivamente pagato è di immediata percezione, giustificandosi con le diverse finalità delle due imposte che, altrimenti, duplicherebbero: l'imposta di Registro è un tributo indiretto che, come afferma l'art. 1 del DPR n. 131/1986, si applica "agli atti soggetti a registrazione ed a quelli volontariamente presentati alla registrazione", rivolta a tassare il valore di mercato del bene oggetto di



cessione mentre l'imposta sul reddito intende tassare la maggiore ricchezza conseguente all'incasso del prezzo di cessione convenuto dalle parti, detratto il costo non ammortizzato. Considerata l'importanza che la medesima posta riveste ai fini di due diversi tributi, intendiamo verificare – alla luce della ormai copiosa giurisprudenza di legittimità formatasi sull'argomento - se è corretto l'operato dell'amministrazione finanziaria che effettua un'**automatica** trasposizione del valore dell'avviamento accertato e reso definitivo(3) ai fini del Registro all'accertamento della maggiore plusvalenza ai fini dell'imposta sul reddito. Tale orientamento ha trovato un'importante conferma, fra l'altro(4), nella sentenza della Corte di Cassazione n. 4117 del 22/03/2002, con la quale è stato sancito che, in tema di accertamento delle plusvalenze realizzate a seguito di trasferimento di azienda, il valore dell'avviamento reso definitivo ai fini dell'imposta di registro assume carattere **vincolante** per l'amministrazione finanziaria. Richiamandosi ai principi enunciati nella sentenza della Corte Costituzionale n. 473/1995, i giudici di piazza Cavour osservano, infatti, che

“pur non essendo espressamente previsto dalle leggi d'imposta un vincolo giuridico ad un valore divenuto definitivo ai fini dell'applicazione di un altro tributo, ne' esistendo nell'ordinamento fiscale italiano (a differenza di altri ordinamenti) una disciplina generale sull'accertamento di valore di beni o di atti economici ai fini dell'imposizione fiscale, tale vincolo deriva, comunque, dai principi costituzionali”.

Un elemento di “ammorbidente” rispetto alle predette conclusioni è stato introdotto con le sentenze n. 4057 del 21/02/2007 e n. 19830 del 18/07/2008, con le quali la Corte di Cassazione, pur riconoscendo la diversità dei principi di determinazione del valore di un bene a seconda che riguardino l'imposta di Registro o la tassazione della plusvalenza(5), ha avuto modo di osservare che, nella fase di accertamento di una plusvalenza da cessione di azienda, l'amministrazione finanziaria è **legittimata** a procedere in via presuntiva sulla base dell'accertamento di valore effettuato ai fini dell'imposta di Registro, **restando a carico del contribuente** l'onere di superare (anche con elementi indiziari) la presunzione di corrispondenza del prezzo incassato con valore di mercato accertato in via definitiva per il registro, dimostrando in concreto di avere venduto ad un prezzo inferiore. Pertanto, come ulteriormente ribadito da altra giurisprudenza di legittimità (*ex multis* Cass. n. 16700 del 8/08/2005), nella determinazione della plusvalenza tassabile ai fini delle imposte sul reddito occorre fare riferimento al **prezzo effettivamente percepito dal contribuente**, tenuto conto che, in tema di imposte sui redditi, per la determinazione della plusvalenza realizzata ai sensi dell'art. 86 del DPR 917/1986, in base all'inequivoco significato del termine <corrispettivo>

“occorre avere riguardo alla differenza fra prezzo di cessione e quello di acquisto e non al valore di mercato del bene come per l'imposta di registro, essendo i principi relativi alla determinazione del valore del bene che viene trasferito diversi a seconda dell'imposta da applicare”.

Verso il totale svincolo di qualunque automatismo fra Registro e imposte sul reddito muove, invece, la norma comportamentale n. 171 approvata a ottobre 2008 dall'Associazione Italiana Dottori Commercialisti, la quale ritiene che, in caso di cessione di azienda, la definizione di un maggior valore ai fini dell'imposta di registro non assume automatica efficacia ai fini delle imposte dirette. Gli esperti fanno notare che

“la rilevanza del corrispettivo per la determinazione della plusvalenza realizzata in caso di cessione d'azienda, ai sensi dell'art. 86, comma 2 del D.P.R. n. 917/1986, è indirettamente confermata anche dalla diversa disposizione del successivo comma 3 dello stesso art. 86, la quale prevede l'utilizzo del valore normale nelle sole ipotesi di assegnazione dei beni ai soci o di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa. Pertanto, i principi relativi alla determinazione del valore di un'azienda che viene trasferita a titolo oneroso sono diversi a seconda dell'imposta che si applica: ai fini dell'imposta di registro si ha riguardo al valore di mercato del bene, mentre con riferimento alle imposte dirette, la plusvalenza è costituita dalla differenza realizzata tra il prezzo di cessione convenuto dalle parti nell'esercizio della loro autonomia negoziale e il costo non ammortizzato”.

Pertanto, considerata la diversità dei presupposti per la determinazione dell'imposta nei due settori impositivi, l'AIDC ritiene l'amministrazione finanziaria in sede di accertamento analitico del reddito d'impresa (ai sensi dell'art. 39, primo comma, lettera c) e d) e art. 40 del D.P.R. n. 600/1973) possa procedere alla rettifica del corrispettivo di cessione dell'azienda contabilizzato **solamente in presenza di fatti certi o di ulteriori presunzioni semplici, purché gravi precise e concordanti**, che siano **aggiuntive** rispetto ad un accertamento definito ai fini dell'imposta di Registro e che provino che l'effettivo corrispettivo è superiore a quanto contabilizzato. Invece, nel caso in cui l'amministrazione finanziaria proceda - sussistendone le condizioni - ad un accertamento induttivo ai sensi del secondo comma del citato art. 39 (determinazione del reddito sulla base dei dati e delle notizie comunque raccolti), l'associazione di categoria ritiene che

“il dato relativo alla definizione ai fini dell'imposta di registro possa solamente costituire un utile elemento da utilizzare, congiuntamente ad altri elementi, per accertare un maggior corrispettivo rispetto a quanto contabilizzato, poiché in tale caso l'Ufficio può avvalersi anche di presunzioni prive dei requisiti necessari in caso di accertamento analitico”.

Ciò in quanto i molteplici elementi presi a base dell'accertamento ai fini dell'imposta di Registro concernono **il valore e non il corrispettivo percepito** e possono quindi rappresentare solamente una **presunzione semplice** che deve essere integrata con elementi aggiuntivi. Tali conclusioni sembrerebbero indirettamente confermate dalla normativa che ha modificato il potere di accertamento sulle operazioni aventi ad oggetto la cessione di beni immobili, introdotta con il D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con L. 4 agosto 2006, n. 248. E, infatti, osserva l'AIDC,

“il novellato art. 39, 1° comma, lett. d) – ultimo paragrafo - del D.P.R. n. 600/1973 prevede che per le cessioni aventi ad oggetto beni immobili gli Uffici finanziari possano rettificare direttamente il reddito d'impresa quando il “valore normale” dei beni immobili ceduti risulti superiore al corrispettivo dichiarato, essendo tale circostanza considerata quale presunzione grave, precisa e concordante (per gli atti formati sino al 04/07/2006 l'utilizzo del “valore normale” è considerato una presunzione semplice). In tale particolare ipotesi, l'Amministrazione Finanziaria non deve quindi dimostrare che il corrispettivo effettivo è superiore a quello dichiarato, essendo a carico del contribuente l'onere della prova contraria”. Dunque, rimarcano gli esperti, non è consentito nessun automatismo, in considerazione del fatto che, invece, “si è reso necessario uno specifico intervento normativo affinché, ai fini delle imposte sui redditi, l'utilizzo del valore normale possa integrare una presunzione in base alla quale il corrispettivo si consideri pari al valore normale”.

Questo breve *excursus* conferma come la giurisprudenza di legittimità in materia di cessione di azienda si sia ormai prevalentemente attestata su posizioni più “morbide” rispetto al passato (Cass. n. 4117/2002, *cit.*), senza più attribuire carattere vincolante al valore dell'avviamento resosi definitivo ai fini dell'imposta di Registro, pur continuando a considerare del tutto legittimo il trasferimento di tali risultanze al comparto reddituale. L'amministrazione, pertanto, non sarà necessariamente vincolata al **valore definito** ai fini dell'imposizione indiretta, ben potendo valutare eventuali sopravvenuti fatti o circostanze che possano modificare il dato in precedenza accettato e/o concordato con il contribuente. Chiarito

questo aspetto particolarmente significativo ed acclarato il valore di presunzione attribuibile all'importo definito ai fini del Registro, rimane ancora da valutare se la trasposizione di tale valore alle imposte sul reddito configura una **presunzione semplice o legale**. A tal proposito, non è fuor di luogo rammentare che le presunzioni si dicono **legali** quando è la stessa legge che, in via generale, attribuisce ad un fatto valore probatorio in ordine a un fatto diverso che quindi viene **presunto**. Le presunzioni legali, a loro volta, possono essere *iuris et de iure* (o assolute, in quanto non ammettono la prova contraria), oppure *iuris tantum* (o relative), lasciando all'altra parte l'onere di provarne l'insussistenza. Le presunzioni si dicono invece **semplici** (o *hominis*) quando non sono stabilite dalla legge, ma vengono lasciate al prudente apprezzamento del giudice, il quale non deve ritenere provato un fatto di cui manchino prove dirette, se non quando ricorrono indizi "*gravi, precisi e concordanti*" (art. 2729 c.c.) e precisamente:

- *gravi*, cioè tali da attribuire alla conclusione un carattere di assoluta certezza
- *precisi e*, quindi non equivoci, nel senso che, pur non escludendo in astratto altre possibilità, sono tali per cui la conseguenza più probabile è quella indicata dalla presunzione;
- *concordanti*, ovvero convergenti verso la dimostrazione del fatto che si vuole provare.

Per approfondire l'argomento leggi: [L'accertamento analitico-induttivo: presunzioni semplici e presunzioni legali](#) Da ciò consegue che – come affermato dalla prevalente giurisprudenza di legittimità – se la presunzione utilizzata dall'ufficio a fondamento dell'accertamento della plusvalenza è considerata "*iuris tantum*", spetta al contribuente dimostrare, anche in via indiziaria, di aver venduto l'azienda ad un prezzo inferiore a quello in precedenza definito ai fini del Registro. A ben diverse conclusioni si perviene, invece, reputando "**semplice**" la presunzione di corrispondenza fra valore e prezzo: in tal caso, come afferma l' AIDC,

"non è sufficiente la sola indicazione dell'importo definito ai fini dell'imposta di registro, senza ulteriori elementi di prova in relazione al maggior prezzo di realizzo che l'Amministrazione Finanziaria assume come conseguito".

In altre parole, come già definitivamente chiarito dalla stessa amministrazione a proposito della valenza degli studi di settore come metodologia di accertamento(6), l'onere probatorio grava interamente sull'ente impositore che deve integrare la presunzione con ulteriori elementi e circostanze che contribuiscano a renderla "grave, precisa, e concordante", nel senso voluto dal Legislatore.

NOTE 1) Eventualmente tassabile anche a tassazione separata, a scelta del contribuente, come dispone l'art. 86, c. 4, del DPR 917/1986. In tal caso, come precisa la circ. 320/1997) la tassazione viene determinata mediante l'applicazione dell'aliquota IRPEF corrispondente alla metà del reddito complessivo netto del contribuente relativamente al biennio anteriore a quello in cui è stata realizzata. 2)

La plusvalenza deriva dalla cessione (compravendita, permuta e conferimento, *datio in solutum*) dell'azienda o di un ramo di essa. 3) Per pagamento spontaneo dell'accertamento, per omessa impugnazione, ma anche in conseguenza del procedimento di accertamento con adesione instauratosi a seguito dell'accertamento notificato dall'ufficio. 4) Nel senso della legittimità dell'utilizzo del valore del bene oggetto di cessione per come definito ai fini dell'imposta di registro e quale unico elemento probatorio per la rettifica dell'imposizione diretta cfr., *ex multis*, Cass. n. 14448 del 6/11/2000, n. 14581 del 20/11/2001, n. 19548 del 7/10/2005, n. 20792 del 26/10/2005, n. 21055 del 28/10/2005, n. 2005 del 30/01/2006, n. 12899 del 1/06/2007. 5) Precisa la Corte che quando si discute di imposta di registro si ha riguardo al valore di mercato di un bene, mentre quando si discute di una plusvalenza realizzata nell'ambito di un'impresa occorre verificare la differenza tra il prezzo di acquisto e quello di cessione. 6) Cfr. *ex multis*, circ. 5/2008.

21 maggio 2010 Valeria Fusconi