

Cessione di immobile: il problema di una differenza sostanziale fra valore e corrispettivo

di [Nicola Forte](#)

Pubblicato il 20 Ottobre 2014

il fisco, dopo aver accertato ai fini dell'imposta di registro un maggior valore relativo agli immobili oggetto di cessione, utilizza non di rado il medesimo valore al fine di presumere la realizzazione di una plusvalenza ai fini Irpef

L'Agenzia delle entrate, dopo aver accertato ai fini dell'imposta di registro un maggior valore relativo agli immobili oggetto di cessione, utilizza non di rado il medesimo valore al fine di presumere la realizzazione di una plusvalenza ai fini Irpef.

In buona sostanza i locali uffici ritengono che la rilevante differenza tra tale valore del cespite ed il corrispettivo indicato nel rogito notarile, costituisca un "indizio" di evasione. Le giurisprudenza si è pronunciata sul punto, quindi circa la legittimità del criterio adottato dall'Amministrazione finanziaria con sentenze di segno opposto. Da ultimo si è pronunciata la Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 21632 depositata il 14 ottobre scorso che, pur ritenendo legittima tale presunzione, ha ribadito che il giudice deve valutare attentamente tutti gli elementi prodotti a fini probatori in senso contrario dal contribuente.

Sono già state esaminate alcune argomentazioni che il contribuente può far valere al fine di "superare" il ragionamento seguito dall'ufficio. Inoltre sono stati presi in considerazione i comportamenti che il contribuente potrebbe a tal fine assumere per contrastare la presunzione (cfr. [Plusvalenza da cessione d'azienda: attenzione ad aderire alle richieste del registro!](#), del 17/10/2014).

Il tema è complesso ed è possibile individuare ulteriori elementi a sostegno della difesa del contribuente. In *primis* potranno essere fatti valere i diversi criteri di determinazione del reddito rispetto al computo della base imponibile ai fini dell'imposta di registro. Inoltre ulteriori elementi di "difesa" possono essere rinvenuti nelle disposizioni aventi ad oggetto la disciplina dell'antiriciclaggio previste dal D.L. n. 223/2006 (c.d. Decreto Bersani).

Per quanto riguarda il primo punto la disposizione di riferimento è costituita dall'art. 68 del Tuir in base al quale *"le plusvalenze di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'art. 67 sono costituite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti ... e il prezzo di acquisto..."*.

L'espressione *"percepiti"* vuol significare *"incassati"*. Pertanto non è corretto fondare l'accertamento sul valore rilevante ai fini della determinazione della base imponibile dell'imposta di registro. La suprema

Corte, sia pure con diverse motivazioni e con pronunce frequentemente in contrasto, si è espressa diversamente ritenendo di poter attribuire alla divergenza di valore, come già anticipato, valenza di presunzione.

Alcune delle sentenze della Corte di Cassazione riguardano trasferimenti immobiliari posti in essere anteriormente al periodo di imposta 2006, cioè prima dell'approvazione del D.L. n. 223/2006, che ha introdotto nel sistema alcune misure finalizzate a contrastare il riciclaggio di denaro. In particolare, la disposizione che il contribuente può invocare a sua difesa, alla luce di un quadro normativo di riferimento che è completamente mutato rispetto al passato, è costituita dall'art. 35, comma 22 del citato decreto legge 4 luglio 2006, n. 223.

La disposizione citata così si esprime: *“all’atto della cessione dell’immobile, anche se assoggettata ad Iva, le parti hanno l’obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l’indicazione analitica della modalità di pagamento del corrispettivo”*.

L’indicazione specifica dei mezzi di pagamento del rogito “rafforza” la difesa del contribuente il quale potrà argomentare che la previsione determina un’inversione dell’onere della prova, o più correttamente che una sensibile divergenza tra il valore dichiarato ai fini dell’imposta di registro ed il corrispettivo dichiarato all’atto del trasferimento non è di per sé sufficiente a legittimare la rettifica del corrispettivo percepito. In buona sostanza l’ufficio dovrà indicare ulteriori elementi, oltre alla presunzione fondata sul maggior valore (da sola insufficiente), al fine di riuscire a dimostrare che il contribuente ha percepito un maggior corrispettivo.

In aggiunta alla dichiarazione risultante dall’atto notarile, resa ai fini delle disposizioni in materia di antiriciclaggio, il contribuente potrebbe esibire in visione spontaneamente all’ufficio accertatore gli estratti conto bancari dove sono stati versati i corrispettivi dovuti alla transazione. La circostanza non fornisce la prova matematica della mancata percezione della maggiore somma accertata, ma rappresenta un elemento che, ove considerato nel complesso delle argomentazioni fornite dal contribuente, può essere determinante per convincere il giudice dell’illegittimità della rettifica.

20 ottobre 2014

Nicola Forte