
La plusvalenza da registro: dalle conferme della Cassazione alle attese modifiche normative

di [Francesco Buetto](#)

Pubblicato il 18 Maggio 2015

la Cassazione ha ribadito che nel caso di rettifica della plusvalenza reddituale per cessione di terreno edificabile, sulla base dell'accertamento effettuato ai fini del registro, è onere del contribuente dimostrare, ai fini delle imposte sui redditi, che il bene è stato ceduto ad un prezzo inferiore a quello indicato per l'imposta di registro

Con la sentenza n. 6666 dell'1 aprile 2015 (ud. 4 marzo 2015) la Corte di Cassazione ha ribadito che nel caso di rettifica della plusvalenza reddituale per cessione di terreno edificabile, sulla base dell'accertamento effettuato ai fini del registro, è onere del contribuente dimostrare, ai fini reddituali, che il bene è stato ceduto ad un prezzo inferiore.

Il processo

La controversia trae origine dall'impugnazione di un avviso di accertamento per maggior plusvalenza realizzata dal contribuente a seguito della cessione di terreni edificabili.

La CTR ha rigettato l'appello proposto dall'ufficio contro la sentenza della CTP, che aveva accolto il ricorso del contribuente, sul rilievo che *"non appare legittimo tassare la plusvalenza realizzata dal venditore sul valore presuntivo accertato in sede di registrazione del relativo atto di compravendita ... valore, definito con condono"*.

La sentenza

Alla luce dei principi già affermati (Sent. n. 17653 del 2014), *"in tema di accertamento delle imposte sui redditi, l'amministrazione finanziaria è legittimata a procedere in via induttiva all'accertamento del reddito da plusvalenza a seguito di cessione di un terreno edificabile, sulla base dell'accertamento di valore effettuato in sede di applicazione dell'imposta di registro, e dunque presumendo la corrispondenza del prezzo incassato con il valore di mercato così accertato, essendo onere probatorio del contribuente superare (anche con ricorso ad elementi indiziari) detta presunzione anche quando il valore di mercato sia quello in tal modo accertato, perciò dimostrando di avere in concreto venduto ad un prezzo inferiore. E tale principio trova applicazione anche quando l'accertamento dell'imposta di registro sia divenuto definitivo a seguito di adesione del compratore (mentre la plusvalenza è accertata a carico del venditore)"*

”.

Brevi note

L’art. 51, del DPR n.131/1986, dispone al comma 2, che *“Per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari e per quelli che hanno per oggetto aziende o diritti reali su di esse, si intende per valore il valore venale in comune commercio”*.

A sua volta, il comma 4, del citato articolo 51, prevede che *“L’Ufficio può tenere conto anche degli accertamenti compiuti ai fini di altre imposte e può procedere ad accessi, ispezioni e verifiche secondo le disposizioni relative all’imposta sul valore aggiunto”*.

Sul punto la giurisprudenza della Corte di Cassazione appare uniforme: di recente la suprema corte (sentenza n. 80/2014) ha confermato l’applicabilità della presunzione in favore dell’Amministrazione finanziaria nell’ipotesi della cessione di un terreno, per *“un’ordinaria coerenza dei valori”* dello stesso bene, anche se accertati a fini impositivi diversi

Tuttavia, la presunzione di corrispondenza del prezzo incassato con il valore di mercato accertato in via definitiva ai fini dell’imposta di registro può essere vinta dal contribuente anche con il ricorso ad elementi indiziari.

Inoltre, gli stessi giudici di legittimità (sentenza n. 16334/2013) hanno già osservato come la presunzione di conformità tra il valore di mercato definitivamente accertato ai fini dell’imposta di registro ed il prezzo incassato per la vendita operi anche nelle ipotesi in cui uno dei contribuenti si avvalga di uno strumento deflativo.

De jure condendo

Le consolidate prese di posizione della Corte di Cassazione vanno oggi lette alla luce dell’art. 5, c. 2, dello schema di decreto legislativo recante misure per la crescita e la internazionalizzazione delle imprese (Consiglio dei Ministri del 21 Aprile 2015), secondo cui *“gli articoli 58, 68 e 86 TUIR e gli articoli 5, 6 e 7 del D. Lgs n. 446/1997 si interpretano nel senso che per le cessioni di immobili e di aziende nonché per la costituzione e il trasferimento di diritti reali sugli stessi, l’esistenza di un maggior corrispettivo non è presumibile soltanto sulla base del valore dichiarato o accertato ai fini dell’imposta di registro di cui al DPR n. 131/1986), ovvero ai fini delle imposte ipotecaria e catastale di cui al D.Lgs n. 347/1990”*.

In pratica, il decreto, da una parte conferma la legittimità anche delle pregresse norme su più versanti impositivi (cessioni di aziende), e dall’altra parte impone sempre ulteriori elementi.

18 maggio 2015

Francesco Buetto