

Compravendite immobiliari: prezzo e valore sono due cose diverse

di [Nicola Forte](#)

Pubblicato il 12 Agosto 2015

La differenza tra il valore accertato ed il corrispettivo dichiarato in una compravendita immobiliare non assume di per sé alcuna rilevanza se l'Agenzia delle Entrate non indica al venditore ulteriori elementi posti a base della rettifica del corrispettivo.

I contribuenti che hanno venduto un immobile (un terreno o un fabbricato) non avranno più la necessità di partecipare al contraddittorio per l'eventuale avviso di accertamento notificato ai fini dell'imposta di registro all'acquirente.

L'unica ragione che può indurre il venditore a seguire la sorte del predetto avviso di accertamento è rappresentata dalla responsabilità solidale ai fini del predetto tributo.

Tuttavia, l'eventuale definizione (in adesione) del maggior valore (rispetto a quello dichiarato) in relazione al trasferimento dell'immobile non potrà più essere utilizzato dall'Agenzia delle entrate al fine di presumere in capo al venditore la percezione di un maggior corrispettivo rispetto a quello dichiarato in atto.

La novità è dovuta ad una norma di interpretazione autentica posta all'interno del c.d. "decreto internazionalizzazione" recentemente approvato dal Governo dopo i pareri espressi dalle competenti Commissioni.

D'ora in avanti **la differenza tra il valore accertato ed il corrispettivo dichiarato non assumerà di per sé alcuna rilevanza se l'Agenzia delle entrate non indicherà al venditore ulteriori elementi posti a base della rettifica del corrispettivo.**



In altre parole **la mera divergenza tra valore e corrispettivo non è in grado di motivare da sola la rettifica dell'Ufficio ai fini delle imposte sui redditi.**

In passato, in molti casi, la giurisprudenza della Corte di Cassazione ha ritenuto legittimi gli avvisi di accertamento ai fini delle imposte sui redditi fondati esclusivamente sul maggior valore dell'imposta di registro o ai fini dell'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali. Secondo l'orientamento espresso dalla Suprema Corte l'Agenzia delle entrate non doveva, in questo caso, fornire alcuna ulteriore motivazione.

Si verificava un'inversione dell'onere della prova ed era il contribuente a dover dimostrare di non aver incassato una maggiore somma rispetto al valore dichiarato ai fini delle imposte indirette.

Per tale ragione (in base a questa tesi) il cedente avrebbe potuto subire un accertamento in misura corrispondente al valore definito dall'acquirente in sede di contraddittorio.

Si consideri, ad esempio, la cessione di un'area edificabile il cui corrispettivo dichiarato in atto è pari a un milione di euro, successivamente rettificato con un avviso di accertamento per un importo pari a due milioni di euro.

Se l'acquirente avesse definito in contraddittorio con l'Ufficio l'avviso di accertamento individuando di comune accordo un valore pari a un milione e seicentomila euro, il cedente avrebbe rischiato (in passato) la rettifica del corrispettivo per un importo equivalente. In altre parole secondo la tesi dell'Ufficio (e della Cassazione) la definizione del maggior valore da parte dell'acquirente avrebbe assunto la natura di dichiarazione circa l'avvenuto pagamento al venditore di un importo pressoché equivalente rispetto a quello definito.

Al fine di evitare questo rischio il venditore, nonostante l'avvenuta definizione (dell'acquirente), avrebbe dovuto far risultare dal verbale del contraddittorio le ragioni poste a fondamento della "congruità" del corrispettivo risultante dall'atto di compravendita.

Ciò al fine di spiegare che la definizione del maggior valore sarebbe stata effettuata dall'acquirente in quanto conveniente, ma non avrebbe alcun valore di "confessione" circa l'avvenuto pagamento in nero.

Ora, per effetto della nuova norma di interpretazione autentica (art. 5, c. 3 del decreto c.d. internazionalizzazione), quindi applicabile anche al passato, questo rischio è stato definitivamente superato. Per le cessioni di immobili e di aziende l'esistenza di un maggior corrispettivo rilevante ai fini

delle imposte sui redditi e dell'Irap può essere presunto solo in presenza di ulteriori elementi rispetto al valore dichiarato o accertato ai fini dell'imposta di registro o ai fini delle imposte ipotecarie e catastali.

11 agosto 2015

Nicola Forte