

AGEVOLAZIONI

Minus da cessione: il nuovo indirizzo condiziona le consulenze pregresse?

di **Alessandro Bonuzzi**

In questi ultimi mesi sono pervenute alla Redazione non poche richieste di **supporto** su come gestire al meglio il rapporto con il cliente in relazione al tema della deducibilità, dal **reddito d'impresa** della società cedente, della **minusvalenza** derivante dalla **cessione agevolata** di **immobili non merce** ai soci, attese le recenti precisazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate con la [risoluzione 101/E/2017](#). Le **criticità** nascono dal cambio di indirizzo da parte del Fisco.

Difatti, si ricorda che la [circolare AdE 37/E/2016](#), considerato che “Vi sono, ..., delle **differenze** - individuate dallo stesso legislatore – che scaturiscono dalla diversa natura dell'operazione di assegnazione rispetto a quella di cessione”, aveva precisato che in caso di **cessione agevolata**, “Diversamente da quanto avviene nel caso di assegnazione di **beni diversi da quelli merce**, nel caso in cui emerga una **minusvalenza a conto economico tale componente di reddito assume rilevanza ai fini Ires e Irap**”.

Come unico “vincolo”, il documento, in coerenza con il dato letterale della norma, sostiene “la necessità nei casi di cessione di attribuire rilevanza - per la determinazione dell'imposta sostitutiva - al **corrispettivo** soltanto quando lo stesso è pari o superiore al valore normale o catastale dei beni ceduti”.

Il diverso trattamento, ai fini delle imposte dirette, della minusvalenza da cessione rispetto a quella da assegnazione, deriva dal fatto che la cessione, a differenza dell'assegnazione, costituisce un'operazione **realizzativa**. In tal senso l'[articolo 101 del Tuir](#) consente la deduzione delle minusvalenze realizzate mediante una cessione a titolo oneroso e, invece, vieta la deduzione delle minusvalenze realizzate attraverso un'operazione di assegnazione ai soci.

La [risoluzione AdE 101/E/2017](#), però, ha **modificato l'orientamento** fornito con la [circolare 37/E](#), affermando che:

- siccome il corrispettivo della cessione è stabilito all'interno di un rapporto sociale (socio-società) e **non tra parti indipendenti**;
- appare ragionevole ritenere che il beneficio di far riferimento al **valore catastale** può trovare applicazione solo nel caso in cui la cessione determini il realizzo di una **plusvalenza**;
- pertanto, nell'ipotesi di assenza di base imponibile, deve ritenersi che non sia possibile

dedurre la minusvalenza calcolata utilizzando il **valore catastale**;

- diversamente, la minusvalenza da cessione agevolata può essere **dedotta** ai fini fiscali qualora sia stata determinata utilizzando il **valore normale**.

In pratica, quindi, secondo la risoluzione, la minusvalenza può essere dedotta, dal **reddito d'impresa** della società cedente, **solo** se calcolata utilizzando il valore normale (e non anche il valore catastale).

Proprio da questa sopravvenuta **interpretazione restrittiva** potrebbero sorgere criticità nella gestione del rapporto con il cliente, al quale, a monte dell'operazione, era stato consigliato di effettuare la cessione dell'immobile non merce al valore catastale nel presupposto che la minusvalenza emergente era comunque deducibile.

In questi casi è opportuno far presente al cliente il nuovo scenario "ritrattando" la **consulenza** originaria? Trattasi, evidentemente, di una questione che va valutata **caso per caso**; tuttavia, in linea generale, è possibile affermare che sarebbe bene **informare** il cliente delle conclusioni a cui è giunta la risoluzione 101/E, avvisandolo dei rischi connessi. Difatti, sebbene sia vero che la posizione ivi espressa **non trova conferma in alcuna norma**, gli uffici dell'Agenzia saranno tenuti ad osservarla e applicarla. Da qui il pericolo di una contestazione.

D'altro canto, la consulenza originaria non dovrebbe essere "**messa in discussione**" da parte del cliente: andrebbe, infatti, spiegato che sono le Autorità fiscali ad aver cambiato opinione, portando le "prove dell'accaduto".

La decisione finale sul come procedere – adeguarsi o non adeguarsi alla tesi del Fisco – dovrà comunque ricadere sul cliente in funzione della sua **propensione al rischio**. Laddove egli decidesse per la deduzione della minusvalenza calcolata con il valore catastale, sicuramente si potrà **sostenere**, a fondamento del comportamento assunto, che l'indirizzo della risoluzione:

- è sganciato dalla formulazione letterale della disposizione normativa;
- è contraddittorio rispetto alle precedenti precisazioni contenute [nella circolare 37/E/2016](#);
- è (eventualmente) giunto dopo l'effettuazione dell'operazione.

Master di specializzazione

LE PERIZIE DI STIMA E LA VALUTAZIONE D'AZIENDA NELLE OPERAZIONI STRAORDINARIE

Scopri le sedi in programmazione >