

ACCERTAMENTO

Plusvalenza accertabile anche se il valore non è rideterminato ai fini del registro

di Lucia Recchioni

Seminario di specializzazione

VERIFICHE FISCALI: CONTESTAZIONI IN TEMA DI TRANSFER PRICING, STABILE ORGANIZZAZIONE ED ESTEROVESTIZIONE

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Con l'ordinanza n. 9584, depositata ieri, 12 aprile, la Corte di Cassazione è tornata nuovamente a pronunciarsi sul rapporto tra l'accertamento del valore di mercato dell'azienda determinato in sede di applicazione dell'imposta di registro e l'accertamento della plusvalenza patrimoniale realizzata a seguito della cessione dell'azienda stessa.

Il caso riguarda un'**impresa individuale**, nei confronti della quale l'Agenzia delle entrate aveva accertato una **plusvalenza di euro 81.218** (che sottoponeva a ripresa Irpef) a seguito della **cessione dell'azienda**.

Più precisamente, l'Ufficio applicava i criteri per l'individuazione dei **maggiori valori** di cui all'[articolo 2, comma 4, D.P.R. 460/1996](#) (che regola l'attuazione delle disposizioni previste in materia di **accertamento con adesione** con riferimento all'**imposta di registro, sulle successioni e donazioni, ipotecaria e catastale**) senza però contestare la congruità dei valori della cessione dell'azienda ai fini dell'**imposta di registro**.

L'Ufficio accettava inoltre una sopravvenienza attiva conseguente alla **cessione dei contratti di leasing** aventi ad oggetto **due autocarri**; si difendeva il contribuente evidenziando che i beni erano **parte del complesso aziendale**, e, quindi, il loro valore doveva essere inglobato nel valore dell'intero complesso aziendale.

La **Corte di Cassazione**, investita della questione, ha innanzitutto evidenziato che, **sebbene il valore stabilito in sede di applicazione dell'imposta di registro possa essere considerato come un dato di per sé idoneo a fondare l'accertamento della plusvalenza della cessione** (richiamando, a tal fine, **Cassazione, n. 10552/2012**), ciò non impedisce che la **plusvalenza** stessa possa essere determinata anche in **mancanza di contestazione dell'atto**.

La Corte di Cassazione evidenzia inoltre che, più recentemente, è intervenuto l'[articolo 5, comma 3, D.Lgs. 147/2015](#) a disciplinare questi profili, prevedendo che le **maggiori plusvalenze da cessione di immobili e di aziende non è presumibile soltanto sulla base del valore**, anche se dichiarato, accertato o definito ai fini dell'imposta di registro o delle imposte ipotecarie e catastali.

Nell'**ordinanza** in esame, pur venendo richiamata la normativa in esame, viene ribadito "**il valore presuntivo della determinazione di mercata fatta nell'ambito dell'imposta di registro**".

Invero, le richiamate modifiche normative erano state oggetto anche della [precedente ordinanza della Corte di Cassazione n. 16393 del 30.07.2020](#), che era giunta a qualificare la novella legislativa come **norma di interpretazione autentica** della previgente disciplina: in forza della nuova disposizione, ai fini dell'accertamento delle imposte sui redditi, deve ritenersi esclusa, per l'Amministrazione, la possibilità di procedere a determinare, in via induttiva, la **plusvalenza** realizzata a seguito di cessione di immobile o di azienda **solo sulla base del valore dichiarato, accertato o definito ai fini dell'imposta di registro**.

Pertanto, come precisato anche in precedenza dalla stessa Corte di Cassazione (si veda [Cassazione, n. 2610/2019](#)), l'**automatica trasposizione del valore** dato ai fini dell'imposta di registro in sede di accertamento della plusvalenza per la tassazione Irpef, **non trova più ingresso in sede di valutazione della prova**: non è dunque possibile ricondurre a quel solo dato il fondamento dell'accertamento, dovendo invece provvedere l'ufficio a **individuare ulteriori indizi, dotati di precisione, gravità e concordanza, che supportino adeguatamente il diverso valore** della cessione rispetto a quanto dichiarato dal contribuente.

Con riferimento, invece, alla **seconda questione** (avente ad oggetto la **cessione dei contratti di leasing**), la Corte di Cassazione ha ricordato che, ai sensi dell'[articolo 88, comma 5, Tuir](#), in caso di cessione del contratto di leasing, il valore normale del bene costituisce **sopravvenienza attiva**. La disposizione ha una chiara finalità **antielusiva**, essendo volta ad evitare la **cessione** (anche a prezzi irrisori) di **contratti di leasing** in prossimità della **data di esercizio del riscatto**, al sol fine di **sottrarre dal reddito di impresa le plusvalenze prodotte**.

La richiamata disposizione, però, non può trovare applicazione nell'ambito di una **cessione d'azienda**: in questo caso, infatti, tale componente entra a far parte del **valore unitario dell'azienda** stessa e, pertanto, **non è necessario rilevare una sopravvenienza attiva autonoma**.