

## Giurisprudenza

# Cessione di terreno: stesso valore per il Registro e le imposte dirette

11 Novembre 2010

Per confutare la presunzione di corrispondenza non bastano le scritture contabili della società acquirente

Thumbnail  
Image not found or type unknown

Il valore di cessione di un terreno accertato ai fini dell'imposta di registro è utilizzabile anche in sede di accertamento della plusvalenza realizzata dal venditore e, quindi, nell'ambito delle imposte dirette. Il principio non viene meno qualora l'acquirente sia una persona giuridica.

È questa la decisione assunta dalla Corte di cassazione, con la sentenza 22793 del 9 novembre 2010.

### I fatti di causa

Un contribuente riceveva un atto impositivo con il quale l'ufficio accertava a suo carico una plusvalenza da cessione di terreno, determinata sulla base del valore accertato ai fini dell'imposta di registro.

Il contribuente proponeva ricorso alla Commissione tributaria provinciale, che, però, lo respingeva. Si rivolgeva allora ai giudici di seconde cure, che accoglievano l'appello proposto, annullando l'avviso di accertamento. La Commissione tributaria regionale riteneva che la plusvalenza della vendita non avrebbe potuto essere calcolata con un'automatica trasposizione del valore accertato ai fini del registro e, inoltre, essendo stato acquistato il terreno da due società, l'ufficio avrebbe potuto accertare dalla contabilità delle stesse il prezzo pagato.

Avverso tale decisione proponeva ricorso per cassazione l'Agenzia delle Entrate, a cui si opponeva il contribuente con controricorso.

Secondo la Corte suprema, per costante giurisprudenza di legittimità, *"In tema di plusvalenze patrimoniali di un'impresa, l'amministrazione finanziaria è legittimata a procedere in via induttiva"*

*all'accertamento della plusvalenza di cessione di un bene sulla base dell'accertamento di valore effettuato in sede di applicazione dell'imposta di registro, ed è onere probatorio del contribuente superare tale presunzione di corrispondenza tra il corrispettivo della cessione del bene, o il suo valore venale nelle ipotesi di destinazione a finalità estranee, e il valore accertato definitivamente in sede di applicazione dell'imposta di registro (Cass. n. 14581/01)".*

I Giudici hanno aggiunto, inoltre, che *"la presunzione che un bene sia venduto al valore di mercato e quindi a quello accertato ai fini dell'imposta di registro, non è vinta dal rilievo che l'acquisto sia stato fatto da persone giuridiche, ben potendo queste, come quelle fisiche, pagare in nero il maggior prezzo rispetto a quello dichiarato nell'atto notarile; non può infatti assurgere al valore di presunzione contraria quella insussistente di veridicità delle scritture contabili"*.

In conclusione, pertanto, la Suprema corte ha cassato la sentenza impugnata in relazione a tale motivo di ricorso proposto dall'Agenzia delle Entrate, rinviando la causa ad altra sezione della Commissione tributaria regionale.

### **Considerazioni conclusive**

Con tale decisione, la Cassazione avalla, ancora una volta, l'orientamento ormai prevalente in seno alla Suprema corte, per cui esiste una presunzione semplice di corrispondenza tra il valore venale accertato ai fini dell'imposta di registro e il corrispettivo rilevante ai fini della determinazione della plusvalenza nell'ambito delle imposte dirette.

Le pronunce in tal senso sono numerose: soltanto all'inizio di quest'anno, la Cassazione si è espressa, con l'ordinanza 1333 del 25 gennaio, in merito alla cessione di alcuni terreni edificabili, stabilendo che *"la giurisprudenza di questa Corte è consolidatamente orientata a ritenere che, in tema di accertamento delle imposte sui redditi, l'Amministrazione finanziaria è legittimata a procedere in via induttiva all'accertamento del reddito da plusvalenza patrimoniale, realizzata a seguito di cessione immobiliare, sulla base dell'accertamento di valore effettuato in sede di applicazione dell'imposta di registro, e che è onere probatorio del contribuente superare (anche con ricorso ad elementi indiziari) la presunzione di corrispondenza del prezzo incassato con il valore di mercato accertato in via definitiva in sede di applicazione dell'imposta di registro, dimostrando di avere in concreto venduto ad un prezzo inferiore"*.

Anche in relazione all'analoga fattispecie della cessione d'azienda, la Suprema corte ha stabilito che *"Se è vero infatti che i principi relativi alla determinazione del valore di un bene che viene trasferito sono diversi a seconda dell'imposta che si deve applicare, sicché quando si discute di imposta di registro si ha riguardo al valore di mercato di un bene, mentre quando si discute di una*

*plusvalenza realizzata nell'ambito di un'impresa occorre verificare la differenza tra il prezzo di acquisto e quello di cessione ... è vero tuttavia che, nella fase di accertamento di una plusvalenza patrimoniale realizzata a seguito di cessione di azienda, l'Amministrazione finanziaria è legittimata a procedere in via presuntiva sulla base dell'accertamento di valore effettuato in sede di applicazione dell'imposta di registro, restando a carico del contribuente l'onere di superare la presunzione di corrispondenza del prezzo incassato col valore di mercato accertato in via definitiva in sede di applicazione dell'imposta di registro, dimostrando di avere in concreto venduto ad un prezzo inferiore"* (Cassazione 4057/2007; in senso conforme: 14448/2000, 19548/2005, 14581/2001, 21055/2005). Alle stesse conclusioni, peraltro, sono giunti i Giudici di piazza Cavour anche con la più recente sentenza 18705 del 23 agosto 2010.

La pronuncia odierna, tuttavia, apporta un *quid pluris* rispetto ai precedenti giurisprudenziali citati: con essa, infatti, la Cassazione ha stabilito che per confutare la presunzione di corrispondenza tra il valore accertato ai fini dell'imposta di registro e il corrispettivo rilevante ai fini delle imposte dirette non sono sufficienti le scritture contabili della società acquirente, atteso che anche quest'ultima avrebbe ben potuto occultare il maggior corrispettivo effettivamente versato rispetto a quello risultante dalla contabilità e dall'atto notarile, al pari di una persona fisica.

di

**Alessandro Borgoglio**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/cessione-terreno-stesso-valore-registro-e-imposte-dirette>