



Studio n. 102-2016/T

Cessioni immobiliari e/o aziendali e presunzione di “maggior corrispettivo”

Approvato dall'Area Scientifica – Studi Tributari l'8 aprile 2016.

Approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato il 21 aprile 2016.

Lo studio in sintesi (Abstract): *Nel decreto legislativo per la internazionalizzazione delle imprese (n. 147/2015) figura una norma che potrebbe comportare un sensibile cambio di rotta dell'A.F. con riguardo agli accertamenti nell'ambito delle imposte dirette e ai fini IRAP prevedendo l'insufficienza, allo scopo, del riferimento al solo valore anche se dichiarato, accertato o definito per l'imposta di registro e per le imposte ipocatastali dovute per cessioni immobiliari e/o aziendali.*

Sommario: 1. Premessa; 2. Le cessioni di immobili e gli atti traslativi o costitutivi di diritti reali sugli stessi; 3. Le cessioni di aziende e gli atti traslativi o costitutivi di diritti reali sulle stesse; 4. Conclusioni.

1. Premessa

All'art. 5 comma 3 del decreto legislativo 14 settembre 2015, n. 147 (recante misure per la crescita e l'internazionalizzazione delle imprese e pubblicato nella G.U. Serie Generale n.220 del 22-9-2015, con entrata in vigore dal 7 ottobre 2015) è stato stabilito che “Gli articoli 58, 68, 85 e 86 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e gli articoli 5, 5-bis, 6 e 7 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, 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 anche se dichiarato, accertato o definito ai fini dell'imposta di registro di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, ovvero delle imposte ipotecaria e catastale di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347.”

La norma si è resa necessaria perché – specie con riferimento alla cessioni di aziende o di rami di esse – vuoi nella prassi dell'amministrazione finanziaria vuoi nella elaborazione dei Supremi Giudici della Corte di Cassazione si era venuta radicando l'idea che (nell'ambito delle imposte dirette per la tassazione delle plusvalenze sia in regime d'impresa che al di fuori di esso e nell'ambito IRAP per la determinazione del valore della produzione) si potesse assumere quale



eventuale “maggior” corrispettivo rispetto a quello enunciato in atto dalle parti il valore dichiarato, accertato o definito ai fini delle imposte indirette dovute in relazione all’atto di cessione (imp. di registro e – se del caso – imposte ipocatastali).

Eppure questa di linea di pensiero si poneva in evidente controtendenza rispetto agli scarni dati normativi che di per sé non autorizzavano un’operazione concettuale di siffatta portata (in particolare dopo le modifiche arrecate al cd. Decreto Bersani n.223/2006, come si esporrà meglio nel prosieguo).

Da qui l’esigenza di prendere atto della novella legislativa chiarificatrice con distinto riferimento alle cessioni immobiliari e a quelle aziendali (e ai correlativi atti di trasferimento o costituzione di diritti reali).

2. Le cessioni di immobili e gli atti traslativi o costitutivi di diritti reali sugli stessi.

La novella in questione s’incentra tutta sulla “irrilevanza” del valore dei beni immobili ceduti o in relazione ai quali risulti perfezionato un atto traslativo o costitutivo di un diritto reale “anche se” – afferma – dichiarato, accertato o definito ai fini dell’imposta di registro o delle imposte ipotecaria e catastale”. La formulazione adottata dal legislatore è *tranchant* e sufficientemente esplicitiva dell’intenzione di rendere impossibile l’utilizzazione degli stessi elementi valutativi nell’ambito di imposte con criteri e presupposti impositivi affatto diversi tra di loro. Di ciò ne è prova l’inciso – innanzi virgolettato – “anche se”. Nello schema di decreto originario esso infatti non figurava, in quanto si temeva che il suo inserimento avrebbe comportato un eccessivo limite dell’utilizzo dell’elemento “valore venale in comune commercio” o “valore normale” (del bene ceduto) ai fini della determinazione del “maggior corrispettivo”: l’aver inserito invece quell’inciso nella formulazione definitiva significa giustappunto che il riferimento al “valore” non può essere considerato “in ogni caso” l’unico elemento in base al quale possa operare un sistema di presunzioni (e di qual tipo si vedrà nel prosieguo) per desumerne un “maggior corrispettivo” rilevante ai fini di cui si diceva, e ciò “anche se” si tratti del valore dichiarato, accertato o definito con riferimento alle imposte indirette applicate alla concreta fattispecie negoziale, ma sarà sempre necessario il concorso di altri elementi probatori o valutativi.

Si accennava innanzi al fatto che la perdurante linea di pensiero finalizzata a ricavare dal “valore” dei beni ceduti il “maggior corrispettivo” - specie nell’ambito delle imposte dirette – aveva già da qualche tempo prestato il fianco a cedimenti e gradualità, progressive limature, tali da renderla ingiustificata e soprattutto anacronistica rispetto alle sopravvenute mutazioni del quadro legislativo e degli indirizzi perseguiti dalla stessa Amministrazione Finanziaria, almeno in ambito immobiliare.



Sotto il primo profilo (quello legislativo) l'art. 24 della legge 7 luglio 2009, n.88, cd. Legge comunitaria del 2008, aveva già sancito la impraticabilità di quel sistema di presunzioni (basato sul valore "normale") che aveva trovato genesi originaria nelle pieghe del decreto Bersani (n.223/2006) sia per quanto concerne l'IVA che le imposte dirette. Per la prima infatti - come si ricorderà - l'art. 24 (comma 4 lett. f) aveva eliminato dall'art. 54 del D.P.R. n.633/72 un terzo comma (introdotto a suo tempo dall'art. 35 comma 2 del decreto n.223/2006) in forza del quale l'Ufficio avrebbe potuto procedere ad una rettifica della dichiarazione annuale presentata dal contribuente se l'esistenza delle operazioni imponibili o l'inesattezza delle indicazioni (necessarie a far emergere materia imponibile) fossero state desunte sulla base del valore normale, determinato ai sensi dell'art. 14 del decreto n.633⁽¹⁾. Quanto alle imposte dirette, il medesimo art. 24 (al comma 5) aveva eliso nella lettera d) art. 39 del D.P.R. n.600/73 un capoverso (anch'esso a suo tempo introdotto dal decreto "Bersani" n.223/2006 nell'art. 35 terzo comma) che autorizzava l'A.F. a desumere la "infedeltà dei ricavi" del contribuente sulla base del detto valore normale, determinato ai sensi dell'art. 9 comma 3 del TUIR⁽²⁾.

Sotto il secondo profilo (quello degli indirizzi già perseguiti dall'A.F.) essa - diligentemente - aveva già espresso un orientamento conforme allo spirito della suaccennata novella con la Risoluzione n.ro 18/E del 14 aprile 2010. Ivi infatti [***ma con riferimento alle sole cessioni immobiliari***] si era chiaramente sancito il principio per cui non era possibile avviare un accertamento anche nell'ambito delle imposte dirette laddove risultasse solo un mero scollamento tra corrispettivo dichiarato per la cessione e il "valore normale". Senza dire che per gli immobili tale valore "normale" peraltro veniva desunto da quelli dell'OMI (Osservatorio mercato immobiliare) previsti da un provvedimento del 27 luglio 2007 (c.d. provvedimento OMI), e calcolati con criteri poco suscettibili di rilevare l'andamento ondulatorio ed oscillante del valore dei beni in comune commercio, soprattutto negli ultimi anni della forte crisi del settore edilizio ed immobiliare.

Si era precisato, pertanto, nel documento di prassi richiamato che sarebbero stati necessari per innescare un accertamento anche per le imposte dirette - oltre allo scostamento tra corrispettivo delle cessione e valore "normale" - anche altri elementi presuntivi "idonei ad integrare la prova della pretesa (quali a titolo esemplificativo, il valore del mutuo qualora di importo superiore a quello della compravendita, i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi sulla base delle risultanze delle indagini finanziarie, i prezzi che emergono da precedenti atti di compravendita del medesimo immobile)".

Di fatto, come si notava, l'A.F. aveva già recepito per le cessioni immobiliari la "ratio" sottesa alla novella recata dal decreto sulla internazionalizzazione delle imprese, in quanto quella che un



tempo (dopo le modifiche apportate dal decreto Bersani n.223/2006) veniva considerata una presunzione legale relativa (cioè *juris tantum*) - legata appunto al solo scostamento tra corrispettivo da un lato e valore normale dall'altro - era stata degradata, per effetto del citato art. 24 della legge 7 luglio 2009, n.88, cd. legge comunitaria del 2008, a mera presunzione semplice, e cioè a un tipo di presunzioni, che per essere fiscalmente rilevanti, devono essere “gravi, precise e concordanti” (v. art. 39 1° comma lett. d) D.P.R. n.600/73 e art. 54 2° comma ultimo periodo D.P.R. n.633/72) e che sono liberamente valutabili dal giudice ex art. 2729 c.c. ⁽³⁾

La Suprema Corte a sua volta, e soprattutto nell'ambito delle dette cessioni, ha spesso ribadito la insufficienza del solo argomento connesso al “valore normale” per dare legittimo ingresso ad accertamenti tributari nell'ambito delle imposte dirette, valorizzando allo scopo il concorso di altri elementi diversi, come la «assoluta sproporzione tra corrispettivo dichiarato e valore dell'immobile», le tariffe di vendita pubblicizzate, le differenze tra i prezzi praticati per analoghe tipologie di immobili, il raffronto tra i prezzi indicati nei contratti preliminari e quelli risultanti dai rogiti definitivi, l'insufficienza del corrispettivo a garantire un utile adeguato, le dichiarazioni degli acquirenti, ecc.. ⁽⁴⁾. Anche di recente poi è stato ritenuto dalla medesima Corte che il riferimento all'argomento del solo “valore normale” (come desunto da quelli OMI) non costituisce una presunzione “qualificata” con i richiesti caratteri di caratteri di gravità, precisione e concordanza ⁽⁵⁾.

Ora tutto questo patrimonio di condotte e di riflessioni, già praticate e sviluppate, costituisce materia prima per l'interprete al fine di dare un contenuto concreto e tangibile alla nuova regola recata dal decreto legislativo n.147/2015, tenendo conto del fatto che essa ha un'applicazione generale - come si diceva - e quindi trova applicazione alle plusvalenze immobiliari realizzate fuori e dentro il regime d'impresa e, segnatamente nell'ambito di quest'ultimo, con riferimento sia ai ricavi che si ritraggono dalla cessione di beni alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa (art. 85 TUIR), sia alle plusvalenze afferenti ai beni *relativi all'impresa* diversi dai primi (art. 86 TUIR).

3. Le cessioni di aziende e gli atti traslativi o costitutivi di diritti reali sulle stesse.

Nel campo invece delle cessioni di compendi aziendali o di rami di essi si è verificato speso di fatto un utilizzo più massivo degli elementi desunti dai “valori” dichiarati, accertati o definiti con riguardo all'imposta di registro (e, qualora i compendi ceduti ricomprendessero anche immobili, anche con riguardo alle imposte ipocatastali) allo scopo di avviare accertamenti finalizzati a tassare eventuali plusvalenze. E ciò ha trovato sponda sia nella condotta dell'A.F. quanto; nel pensiero e nella elaborazione della giurisprudenza di legittimità.



In particolare quest'ultima ha spesso rilevato la "impossibilità" per l'Amministrazione Finanziaria di "non" tener conto degli accertamenti espletati con riguardo all'imposta di registro per ricavarne una linea di condotta anche sul versante delle imposte dirette, quasi che - pur avendo le imposte "de quibus" criteri e presupposti affatto diversi - non si potesse prescindere dalla concezione di un "unico" (e necessario) valore cui far riferimento complessivamente in ambito fiscale [per di più "vincolante" per l'amministrazione stessa], una volta che tale valore sia stato in qualche modo "consolidato" sia pure in prima battuta ai fini dell'imposta di registro. Il che comportava come diretto corollario la necessità che fosse il contribuente a dover assolvere al disagiata onere della (eventuale) prova contraria, per dimostrare che il prezzo versato per l'acquisto e inferiore al "presunto" valore di mercato (come accertato o poi definito) fosse stato realmente corrisposto nella entità enunciata in atto ⁽⁶⁾. E se anche talora è stato precisato dai Supremi Giudici che "l'accertamento in sede di registro [non] assuma un'efficacia automatica ai fini della plusvalenza, ma solo che quanto accertato in sede di registro si presume costituire la base su cui calcolare l'imposta IRPEF in tema di plusvalenza" ⁽⁷⁾, sul piano pratico ciò ha spesso significato una traslazione nell'ambito delle imposte dirette dei risultati e degli effetti dell'attività accertativa e definitiva già svolta dall'A.F. con riguardo al valore ai fini dell'imposta di registro, anche per quanto concerne presunzioni ed elementi probatori già posti a fondamento del precedente accertamento.

Proprio in questa prospettiva la novella che qui ci occupa esprime tutto il suo potenziale valore. E ciò - si noti bene - non perché non possa più presumersi un "maggior corrispettivo" per il fatto che questo sia oggetto di accertamento ai fini delle imposte indirette (registro/ipocatstali), ma per il fatto che questo "solo" elemento non potrà più innescare un legittimo accertamento nell'ambito delle imposte dirette o dell'IRAP e dovrà "combinarsi" necessariamente con altri elementi per far sì che risultino integrate quelle presunzioni (semplici), "gravi, precise e concordanti" che sono fiscalmente rilevanti e che in ogni caso - come stabilisce l'art.2729 c.c. - sono lasciate alla prudente valutazione del giudice.

Di guisa che - come sopra si è visto anche per quanto attiene alle cessioni immobiliari - per effetto della novella un'eventuale operazione di ripresa fiscale da parte dell'A.F. dovrà essere supportata da elementi ulteriori rispetto al mero "valore" dichiarato, accertato o anche definito, non dovendosi tale valore più considerare "vincolante", ri-acquisendo rilevanza la diversità dei criteri e dei presupposti delle imposte in considerazione e dovendo aver riguardo anche a percorsi argomentativi e probatori finora ritenuti incongrui o inadeguati. In tale prospettiva, ad esempio, di recente con Sentenza n. 3472 del 27 luglio 2015 (ud 13 luglio 2015) - la Commiss. Trib. Regionale di Milano ha valutato come idoneo strumento probatorio della "diversità" del prezzo corrisposto per l'acquisto di un'azienda (a fronte del maggior valore accertato dall'Ufficio e dall'acquirente



definito con adesione) la circostanza che l'acquirente stesso avesse reso una dichiarazione sostitutiva di atto notorio con cui attestava che il corrispettivo pagato per l'acquisto corrispondeva all'importo dichiarato dalla parte ricorrente (venditrice), mentre il valore dal medesimo acquirente definito per l'imposta di registro rispondeva solo a propri motivi di convenienza.

Inoltre per questa via - e stante la "ratio" della nuova regola recata dal d.leg.vo n.147/2015 intesa a rafforzare il bene primario della "certezza del quadro normativo", soprattutto per eventuali investitori e ad eliminare alcune disfunzioni del "sistema" ⁽⁸⁾ – si dovrà segnare una più netta linea di demarcazione tra le vicende afferenti ai soggetti che rilevano compendi aziendali o rami degli stessi quanto alla (eventuale) patologia dei loro rapporti con il Fisco (soprattutto in sede di successivo accertamento e di ricorso a tutti gli strumenti per una composizione bonaria o meno della pretesa di ulteriore ripresa fiscale) e quelle afferenti ai cedenti dei medesimi compendi, ai quali, peraltro, è sottratta ogni facoltà di interloquire in quei rapporti e di tenere condotte o comportamenti in grado di evitare il "consolidamento" di eventuali maggiori valori accertati o definiti con conseguente improvvise ricadute anche nello loro sfera patrimoniale e giuridica.

Ancora con riguardo alla "ratio" di cui si diceva, sarà di estrema rilevanza la valutazione di circostanze economico-sociali, sinora ingiustamente ignorate o ritenute immeritevoli di qualunque ricaduta sul piano fiscale, come ad esempio la possibile disparità tra il prezzo (di realizzo) – convenuto in cifra ed entità magari quasi irrisorie al fine comunque di pervenire alla dismissione del compendio in presenza di forti criticità finanziarie ed economiche, sia dei singoli soggetti che del mercato nella sua globalità – e il "valore" assegnato ai fini della sola imposta di registro, magari calcolato con riferimento a criteri assolutamente teorici e disancorati dalla realtà economica e temporale in cui la cessione del compendio si sia perfezionata ⁽⁹⁾. Sicché – in tale prospettiva – anche la ritenuta generica "antieconomicità" della gestione aziendale (magari emergente dall'assenza di ricavi rilevanti per aver praticato il cedente prezzi di ammontare pari ai costi ⁽¹⁰⁾) va fatta oggetto di oculata indagine e verifica da parte dell'A.F. e potrebbe a sua volta non costituire più dopo la novella in questione quell'"ulteriore" elemento che consenta il ricorso alla presunzione di cui si diceva, soprattutto se si vuole optare per una sostanziale valorizzazione della "ratio" della novella "de qua".

4. Conclusioni

Il decreto n.147/2015 – come si legge anche nella Relazione illustrativa già elaborata nel corso dei lavori parlamentari poi confluiti nella emanazione del decreto – vuole costituire uno strumento per "rendere il nostro Paese maggiormente attrattivo e competitivo per le imprese, italiane o straniere, che intendono operare in Italia".



Tra le altre strade indicate dal decreto, si profila senz'altro quella di "creare un quadro normativo quanto più certo e trasparente per gli investitori" e ciò per "eliminare alcune distorsioni del sistema".

Una di queste, finora, è stata quella che il comma 3 art. 5 del decreto ha inteso superare, evitando automatismi che finora sembravano fondati solo su di un indimostrato principio di "uniformità" del quadro normativo fiscale e di "vincolatività" delle procedure finalizzate al realizzo della pretesa fiscale, laddove invece tale pretesa deve essere diversificata e parametrata proprio in relazione alle diverse situazioni soggettive e contributive che le imposte (dirette e indirette) sono finalizzate a colpire e ciascuna secondo le proprie specifiche scadenze e condotte procedurali.

La relazione illustrativa (così come la Nota di Lettura n.90 del provvedimento "de quo" reperibile tra gli atti dei Lavori parlamentari) ne ribadiscono la natura "interpretativa" (e quindi la sua applicabilità anche a situazioni pregresse non ancora definite al momento dell'entrata in vigore), con la precisazione che – secondo quanto ritenuto dall'estensore della relazione stessa – "le direttive dell'Agenzia [delle Entrate] ai propri uffici già dispongono in senso analogo [alla disposizione di cui all'art. 5 comma 3] e pertanto le attività operative sono coerenti con la norma medesima".

Ora, nel quadro così delineato e rappresentato, accanto alla prassi e alla raffigurazione che di essa è stata fornita, c'è un dato normativo testuale che costituisce finalmente anche il fondamento giuridico incontrovertibile di ogni legittima condotta interpretativa e di ogni possibile elaborazione di pensiero che afferisca alla materia che fin qui ci ha occupato.

Adriano Pischetola

-
- 1) Art. 14 che a sua volta recita: "Per valore normale si intende l'intero importo che il cessionario o il committente, al medesimo stadio di commercializzazione di quello in cui avviene la cessione di beni o la prestazione di servizi, dovrebbe pagare, in condizioni di libera concorrenza, ad un cedente o prestatore indipendente per ottenere i beni o servizi in questione nel tempo e nel luogo di tale cessione o prestazione."
 - 2) Art. 9 il cui terzo comma recita: "Per valore normale, salvo quanto stabilito nel comma 4 per i beni ivi considerati, si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per i beni e i servizi della stessa specie o similari, in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui i beni o servizi sono stati acquisiti o prestati, e, in mancanza, nel tempo e nel luogo più prossimi..."
 - 3) E sempreché le conclusioni cui si pervenga facendo uso delle dette presunzioni integrino una conseguenza ragionevolmente possibile, secondo un criterio di normalità, e cioè che "il rapporto di dipendenza logica tra il fatto noto e quello ignoto sia accertato alla stregua di canoni di probabilità, con riferimento ad una connessione possibile e verosimile di accadimenti, la cui sequenza e ricorrenza possano verificarsi secondo regole di esperienza" (v.Cass.civ. Sez. I, 01-08-2007, n. 16993)
 - 4) Cass. civ. Sez. V, Sent., 25-07-2012, n. 13092; Cass. civ. Sez. VI - 5, Ord., 14-11-2012, n. 19942; C. civ. Sez. V, Sent., 09-01-2014, n. 245; Cass. civ. Sez. V, Sent., 03-10-2014, n. 20914; Cass. civ. Sez. V, Sent., 12-11-2014, n. 24054
 - 5) Cass. civ. Sez. V, Sent., 19-08-2015, n. 16980
 - 6) Cass. civ. Sez. VI - 5, Ord., 07-01-2014, n. 80: "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 relativa al valore di avviamento, realizzata a seguito di cessione di azienda, sulla base dell'accertamento di valore effettuato in sede di applicazione dell'imposta di registro, ed è onere probatorio del contribuente superare (anche con ricorso ad elementi



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

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". V. anche Cassaz. 20 febbraio 2014 n.4114 e in pari data n.4115 per cui " ... in tema di accertamento, ai fini Irpef, delle plusvalenze realizzate a seguito di trasferimento di azienda, il valore dell'avviamento resosi definitivo ai fini dell'imposta di registro, assume carattere vincolante per l'amministrazione finanziaria..." V. anche Cass. civ. Sez. VI - 5, Sent., 05-11-2014, n. 23625; Cass. ord. 15 aprile 2015 n.7665, nonché Cass. 23608/2011; 27989/2011; 23115/2013

- 7)** Cass. civ. Sez. VI - 5, Ord., 28-11-2014, n. 25290
- 8)** Come si legge in alcuni passi della Relazione illustrativa dello schema del decreto legislativo n.147, resa durante i lavori parlamentari
- 9)** Nella Sentenza n. 804 del 9 luglio 2015 (ud 9 aprile 2015) - della Commiss. Trib. Regionale, Genova, Sez. I si espone appunto il concetto che la disparità tra prezzo di vendita del bene e valore dello stesso può e deve essere giustificata in considerazione della "stagnazione del mercato" tale che pare logico "accettare (soprattutto da parte del venditore) l'alea della determinazione di un valore ai fini di registro leggermente superiore al reale prezzo di vendita, pur di concludere la vendita stessa...", senza che tale disparità possa fondare una legittima pretesa fiscale.
- 10)** Come è avvenuto nella fattispecie esaminata dai Giudici di legittimità con ordinanza emessa dalla Sez. VI - 5, in data 16-09-2015, n. 18178

(Riproduzione riservata)