

CASA  
La guida all'acquisto  
e alla vendita



# NORME & TRIBUTI

Il Sole **24 ORE**

**CASA**  
Aggiornata  
**ON LINE**  
con appreziazioni  
e documentazioni  
**IN EDICOLA**  
CON IL SOLE 24 ORE  
A € 9,90!  
Oltre al prezzo del "Corriere"

Martedì  
14 Ottobre 2014

IL GIORNALE DEI PROFESSIONISTI

www.ilsol24ore.com  
@24NormeTributi

## LAVORO Fondo solidarietà in busta paga

Bianchi e Massara • pagina 48



### LA SETTIMANA DI NORME & TRIBUTI

- LUNEDÌ: Edilizia e ambiente, Il merito, Autonomie locali e Pa
- MARTEDÌ: Condominio
- MERCOLEDÌ: Diritto dell'economia
- GIOVEDÌ: Giurisprudenza / Il merito
- VENERDÌ: Incentivi e agevolazioni

**Accertamento.** I rischi dell'adeguamento alla proposta degli uffici nel caso in cui il corrispettivo indicato nell'atto sia inferiore al valore venale

# Accordo sul Registro ad alto rischio

Per il Fisco può trattarsi di presunzione grave, precisa e concordante per le dirette e l'Iva

Riccardo Giorgetti  
Dennis Pini

Adesioni agli accertamenti sull'imposta di registro ad alto rischio per i venditori, i quali potrebbero essere destinatari di un successivo avviso ai fini delle imposte dirette per l'importo concordato dall'acquirente con l'ufficio.

#### Nella pratica

La questione riguarda tutte le cessioni che hanno per oggetto sia aziende che beni immobiliari, quali i fabbricati e i terreni, e interessa il venditore sia persona fisica sia impresa. Infatti le imposte di registro, ipotecarie e catastali si determinano sul valore venale in comune commercio del bene oggetto di trasferimento, a norma dell'articolo 51 del Dpr 131/86. Di conseguenza, l'ufficio, una volta accertato che il corrispettivo indicato nell'atto risulta inferiore al valore venale, procede a rettificare l'importo inviando un avviso di accertamento a tutti i soggetti interessati dalla vendita, essendo tutti solidalmente responsabili per il versamento delle maggiori imposte accertate. In questa circostanza, può verificarsi che l'acquirente - non esposto a eventuali contestazioni relative alla rideterminazione ai fini delle imposte sui redditi dell'entità della plusvalenza dichiarata dal cedente - dimostri una maggiore propensione alla definizione della controversia, avvalendosi dei vari istituti deflattivi disponibili. Del resto, in queste rettifiche un elemento determinante per la scelta concerne la valutazione economica di quanto si dovrebbe pagare per chiudere la "partita" in relazione ai costi del contenzioso, ai lunghi tempi di attesa e al rischio di una eventuale soccombenza. Quindi potrebbe verificarsi che il contribuente opti per l'adesione, o addirittura per l'acquiescenza, anche in quei casi in cui le motivazioni a proprio favore appaiano fondate.

#### Le ricadute della scelta

Questa adesione potrebbe avere delle ricadute in capo al venditore in quanto l'ufficio potrebbe utilizzare il maggior valore definito ai fini del registro e delle ipocatastali per contestare l'entità della plusvalenza realizzata in occasione della cessione ai fini delle imposte dirette (Ires o Irpef) e (ove applicabile) il corrispettivo preso a base per l'Iva.

È facile comprendere come l'effetto di questa estensione potrebbe risultare alquanto pesante, facendo lievitare le maggiori imposte contestate da po-

definitivamente accertato ai fini dell'imposta di registro e il prezzo incassato per la vendita, sul quale calcolare la plusvalenza imponibile ai fini dell'imposta sui redditi.

#### La prassi

Punto di vista confermato anche dalla circolare 18/E/2010, nella quale è stato precisato che lo scostamento dei corrispettivi dichiarati nelle cessioni o dei beni immobili rispetto al valore normale costituisce «un elemento presuntivo semplice», con la conseguenza che l'esistenza di questa differenza deve essere documentata con elementi dotati di gravità, precisione e concordanza insieme ad altri fattori quali, ad esempio, il valore del mutuo, i prezzi che emergono dalla ricostruzione dei ricavi in base alle indagini finanziarie o da precedenti atti di compravendita relativi al medesimo immobile.

#### LA GIURISPRUDENZA

Per la Cassazione l'amministrazione finanziaria è legittimata a procedere in via induttiva

che centinaia di euro del registro alle molte migliaia per le dirette e l'Iva.

#### La giurisprudenza

Questa impostazione, tuttavia, appare confermata dalla giurisprudenza di legittimità (Corte di cassazione, ordinanza 871 del 15 aprile 2014) e di merito (Ct di Trento 3/2014; contra Ct di Treviso n. 5/2013), la quale "avallata" questa facoltà di disporre che se è vero 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 del bene, mentre quando si discute di una plusvalenza realizzata nell'ambito di un'impresa occorre verificare la differenza realizzata tra il prezzo di acquisto e il prezzo di cessione, sussiste, tuttavia, una presunzione semplice, superabile dalla prova contraria eventualmente offerta dal contribuente, di conformità tra il valore di mercato

#### Nella compravendita di terreni e fabbricati

##### 01 | GLI ATTI DEL FISCO

Il problema riguarda tutte le cessioni aventi ad oggetto sia aziende sia beni immobiliari (fabbricati e terreni) soggetti alle imposte di registro e/o ipotecarie e catastali. Per questi l'ufficio procede alla verifica dei valori indicati in base ai valori venali in comune commercio determinati utilizzando le stime Omi per gli immobili e, generalmente, il criterio stabilito dall'articolo 2 del Dpr 460/1996 per l'avviamento. Se da tale confronto risulta che l'importo indicato è inferiore provvede

all'emissione di un avviso di accertamento a tutti i soggetti interessati dalla cessione

##### 02 | I SOGGETTI INTERESSATI

Con riferimento alle imposte di registro e ipocatastali, il soggetto maggiormente interessato è l'acquirente, il quale, in considerazione degli importi dell'accertamento e delle riduzioni applicabili in caso di accordo, può essere spinto a definire in adesione (o acquiescenza) l'atto a prescindere dalla correttezza o meno dell'accertamento operato. Il maggior valore così definito, tuttavia, potrebbe

essere utilizzato dall'ufficio per contestare, in capo al venditore, l'entità della plusvalenza dichiarata ai fini Ires o Irpef e, ove applicabile, l'imponibile Iva

##### 03 | IL PARERE DELLE ENTRATE

A seguito dell'abrogazione delle presunzioni legali previste ai fini delle dirette e dell'Iva dal decreto legge 223/2006, la circolare 18/E del 14 aprile 2010 ha specificato che lo scostamento dei corrispettivi dichiarati per le cessioni di beni immobili rispetto al valore venale torna a costituire un elemento

presuntivo semplice

##### 04 | LA DECISIONE DELLA CASSAZIONE

Per i Supremi giudici, pur nella diversità dei principi relativi alla determinazione dell'imponibile tra imposta di registro e imposte dirette, l'amministrazione fiscale è legittimata a procedere in via induttiva all'accertamento del reddito da plusvalenza sulla base dell'accertamento del valore effettuato ai fini del registro. Questa prova costituisce una presunzione semplice superabile dalla prova contraria offerta dal contribuente

#### La difesa. I parametri

# Gioco d'anticipo su Omi e avviamento

Omi e avviamento sono i due aspetti principali che i contribuenti devono tenere debitamente conto nel momento in cui si appresta a effettuare un trasferimento immobiliare o d'azienda.

Sono questi, infatti, i due principali parametri presi a riferimento dagli uffici nel momento in cui procedono a verificare gli atti ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e una eventuale successiva buona fede inizia sempre da come le cessioni sono state costruite e adeguatamente motivate.

#### Il ricorso

Pertanto, una volta che le parti hanno concordato il prezzo di cessione di un bene immobiliare, dovrebbe essere sempre verificato se tale valore risulta in linea con quelli indicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi), il quale propone per tutto il territorio italiano, diviso in zone, un valore minimo

e massimo al metro quadro.

Normalmente, se si tratta di immobili non di nuova costruzione, viene calcolato il valore medio tra i due; per quelli appena costruiti, invece, tale valore è aumentato del 30 per cento. Calcoli che diventano molto più complessi nell'ipotesi di aree edificabili.

Appare sempre più opportuno che il prezzo stabilito in atto sia "confortato" da elementi giustificativi idonei a motivare le conclusioni raggiunte. Ciò, tanto più, quando si accerta una differenza con le valutazioni Omi. In questo caso, la perizia di un esperto potrebbe diventare successivamente

un valido supporto.

#### L'avviamento

Nelle cessioni d'azienda, invece, l'elemento che l'ufficio esamina con attenzione è il valore dell'avviamento. Al riguardo, sebbene inserito in una norma ormai abrogata, il criterio, di norma, adottato per la verifica della congruità dell'avviamento è quello indicato dall'articolo 2 del Dpr 460/1996 il quale stabilisce che l'avviamento può essere determinato sulla base degli elementi desunti dagli studi di settore, ovvero in base alla percentuale di redditività (data dal rapporto tra reddito dichiarato e fatturato realizzato nel periodo interessato dall'operazione) applicata alla media dei ricavi accertati o dichiarati nei tre esercizi precedenti a quello in cui è avvenuto il trasferimento, moltiplicato per tre.

Sul punto, la giurisprudenza (Cassazione, sentenza 1249 del 22 gennaio 2014) ha chiarito

che i criteri indicati nel Dpr 460/1996 possono essere adottati dall'ufficio per la valutazione di tale posta sebbene lo stesso, come tutti gli altri criteri empirici applicabili, «lascia sussistere un certo margine di approssimazione, verificabile, come ogni altro modello valutativo».

Di conseguenza, come per gli immobili, è opportuno verificare preliminarmente la conformità dell'avviamento concordato nell'ambito della cessione d'azienda con quello determinabile con le regole del Dpr 460/1996. Ciò al fine di esplicitare in maniera più incisiva, anche eventualmente con l'ausilio di una perizia, gli elementi valorizzati in sede di trattativa, che possono aver condotto a una divergenza significativa in termini di valori rispetto a quelli risultanti dall'applicazione dei metodi adottati dall'amministrazione finanziaria.

#### LE INIZIATIVE

##### Domani

CON IL SOLE 24 ORE

Un Focus sulle energie alternative

Con «Il Sole 24 Ore» di domani un Focus di 16 pagine su «Le energie alternative» sotto esame il regime fiscale e contabile che disciplina la materia. Il Focus sarà disponibile in versione cartacea per chi acquista «Il Sole 24 Ore» in edicola e in versione digitale per i lettori abbonati



#### SU INTERNET

##### Quotidiano del Fisco

GLI APPROFONDIMENTI  
Così il recupero delle agevolazioni «Tremonti»

Un approfondimento di Giorgio Gavelli sul recupero delle agevolazioni fiscali e un'analisi di Antonio Tomassini sulla voluntary disclosure



www.quotidianofisco.ilsol24ore.com

**NUOVE PAGHE WEB PER PROFESSIONISTI**

## Professionista, sei INGRORDO?

Oltre 30 anni di esperienza.  
4.300.000 cedolini elaborati al mese in Italia con le Pagine Zucchetti.  
Oltre 20.000 clienti HR. [www.zucchetti.it/HRprofessionisti](http://www.zucchetti.it/HRprofessionisti)

### E pretendi non solo un software paghe, ma molto di più?

Zucchetti, leader nella gestione del personale, anche se ha già soluzioni eccellenti non solo per aziende, ma anche per professionisti, ti presenta le nuove PAGES WEB per professionisti, il sistema non solo per fare le paghe, ma per la gestione completa del personale.

L'UNICO software integrato sia nella suite HR sia con altre soluzioni Zucchetti per commercialisti che ti permette di rivoluzionare il modo di fare servizi e anche di condividere in tempo reale i dati inseriti dai tuoi clienti (presenze, modifica anagrafiche...). Un software:

- **INTERATTIVO:** dal cruscotto online interroghi, modifichi, ricalcoli il cedolino anche dopo l'elaborazione e....
- **COMPLETO:** eroghi servizi a valore aggiunto come lo sportello del dipendente online, condividi i documenti con i clienti, pubblici, sempre online, i cedolini dei dipendenti e....
- **AGGIORNATO:** gestisci tutti i settori contributivi e tutti i principali contratti che Zucchetti ti aggiorna costantemente.

**ZUCCHETTI**  
IL SOFTWARE CHE CREA SUCCESSO