

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

**ACCERTAMENTO DI
MAGGIOR VALORE:
IMPOSTA DI REGISTRO E
IMPOSTE SUI REDDITI**

Documento del 31 gennaio 2016

ABSTRACT

Attraverso il presente lavoro si prende in disamina, in primis, lo stato dell'arte in merito all'accertamento della plusvalenza (o del ricavo) nell'ambito delle imposte dirette, in capo al venditore, a seguito di un accertamento del valore della cosa oggetto di una compravendita, assoggettata alle imposte indirette sui trasferimenti, in capo all'acquirente.

Lo spunto per tale analisi è stato fornito dal legislatore, poiché nel cosiddetto 'Decreto Internazionalizzazione' (D. Lgs. n. 147/2015) è stato previsto che l'elemento dell'accertamento nell'ambito delle imposte indirette non è sufficiente, considerato isolatamente, a motivare l'accertamento della componente positiva di reddito.

Secondariamente, dunque, è possibile valutare detto intervento normativo: la norma, forse criticabile sul piano della tecnica legislativa e interpretativa e, per conseguenza, sul piano sistematico (nonostante la coerenza e la certezza, per quanto complessa, del sistema invalso nella pratica amministrativa e giurisprudenziale ad essa precedente), genera, ad ogni modo, l'apprezzabile conseguenza di tutelare maggiormente il contribuente soggetto ad accertamento ai fini delle imposte sui redditi.

ABSTRACT

TAX ASSESSMENT: REGISTRATION TAX AND INCOME TAX*

This paper examines the state of the art in Italy of the tax assessment of a gain (or income) of the seller for direct taxes purposes, further to the tax assessment of the value of an asset -or a right thereon- subject to indirect taxes on disposals.

The motivation for this paper stems from the provisions of the "Internationalization decree" (Decreto Internazionalizzazione - D. Lgs. n. 147/2015), that establish that the assessment of the value of an asset for registration tax purposes does not by itself justify the tax assessment of the gain for the vendor.

This overview is followed by an analysis of the new provisions. The new provisions are lacking in the legislative and interpretative technique and, therefore, at a more systematic level, in comparison with the – albeit complex - consistency and certainty of the system adopted in the preceding administrative and jurisprudential practice. Nevertheless, these provisions help achieve more adequate safeguards for the taxpayer subject to a tax assessment.

* Traduzione a cura dell'Ufficio traduzioni CNDCEC

ACCERTAMENTO DI MAGGIOR VALORE: IMPOSTA DI REGISTRO E IMPOSTE SUI REDDITI

di **Simone Carunchio**

Sommario: 1. Premessa. – 2. La normativa applicabile. – 3. Accertamento dei valori tra imposta di registro e imposte sui redditi: alcuni casi giurisprudenziali. 3.1. – Accertamento dei valori immobiliari: terreni e fabbricati. – 3.2. Accertamento dei valori aziendali. – 3.3. La prassi dell'amministrazione e alcune interpretazioni della Dottrina. – 4. Conclusioni.

1. Premessa

Nel Decreto Legislativo n. 147/2015, all'art. 5, rubricato "Disposizioni in materia di costi black list e di valore normale", il legislatore ha introdotto, in particolare nel comma 3, una norma che la maggior parte degli interpreti dottrinari¹ ha etichettato come norma di interpretazione autentica.

Tale previsione normativa recita testualmente: "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".

Attraverso questa norma il legislatore, interpretando norma sostanziali, si è posto dunque l'obiettivo di intervenire sulla delicata materia delle procedure di accertamento nel caso in cui alcuni elementi possano derivare da accertamenti effettuati nell'ambito di imposte diverse; nel

¹ Cfr. G. Antico, M. Genovesi, *Plusvalenza Irpef in base al valore accertato ai fini del registro: le novità in arrivo*, in *il fisco* n. 22/2015; A. Trabucchi, L. Trinchera, *Stop ai riflessi sulle imposte dirette degli accertamenti di valore ai fini del registro*, in *Corriere Tributario* n. 24/2015; G. Ferranti, *Cessioni di immobili e aziende: non basta il valore definito ai fini dell'imposta di registro*, in *il fisco* n. 24/2015; G. Valcarenchi, *La legge delega aumenta le distanze tra valore e corrispettivo*, in *il fisco* n. 40/2015. In particolare, la questione della natura della norma si era posta in quanto se la natura della norma è quella interpretativa, ne consegue che essa deve esplicitare la sua efficacia non solo per il futuro ma anche per tutte le situazioni pendenti.

caso di specie si tratta di accertamenti effettuati nell'ambito dell'imposta di registro che vengono 'traslati' nell'ambito delle imposte sui redditi.

Lo stato dell'arte in merito, infatti, in particolare per gli interpreti dottrinari (diversamente dalle posizioni assunte dall'Amministrazione e dalla Giurisprudenza), risultava alquanto complesso e apparentemente contraddittorio. Si tenterà dunque di sanare la contraddizione (la quale apparirà quale conseguenza della sovrapposizione tra legittimità dell'accertamento delle imposte sui redditi e suo fondamento) e di mostrare come l'intervento legislativo risulti in realtà di portata limitata: il legislatore ha infatti attestato e confermato una realtà già in parte consolidatasi nella pratica e che deve le sue ragioni a questioni tanto sostanziali quanto procedurali.

Nel caso specifico si tratta della seguente dinamica: l'Ufficio dell'Agenzia delle entrate, a seguito di compravendite/cessioni di immobili o di aziende, può accertare, nell'ambito delle imposte indirette, in capo all'acquirente/cessionario, il maggior valore venale dell'immobile o dell'azienda oggetto del contratto, nell'ipotesi che esso sia maggiore del corrispettivo dichiarato (generalmente ordinaria base imponibile dell'imposta di registro). A tale accertamento può far seguito un accertamento analitico-induttivo o induttivo, nell'ambito delle imposte dirette, sul calcolo della plusvalenza o del ricavo ottenuto dal venditore/cedente. Si tratta di accertare, in altri termini, un'occultazione di corrispettivo.

Tale procedura è stata più volte contestata dalla dottrina, più oltre lo si approfondirà meglio, in merito a tre aspetti: sia in ordine alla legittimità di 'traslare' i risultati di un accertamento in un comparto impositivo differente, sia in ordine alla differente modalità di valutazione della base imponibile nell'ambito delle imposte indirette e nell'ambito di quelle dirette, sia in merito alla questione del differente soggetto accertato. A fronte si constata una posizione ferma e solida dell'Amministrazione e della Giurisprudenza, centrata maggiormente sugli aspetti procedurali dell'accertamento e sui differenti impianti probatori richiesti dalla normativa sull'accertamento analitico-induttivo e su quello induttivo 'puro'.

Per tentare di proporre qualche elemento in più per sanare le contraddizioni indicate, e riportare a unità il sistema ordinamentale, e per poter apprezzare oggettivamente la portata della nuova norma interpretativa, si seguirà il seguente percorso: in primo luogo si richiameranno velocemente le norme sulla tassazione delle compravendite/cessioni in ambito indiretto e in quello diretto e si richiameranno le relative procedure di accertamento; in secondo luogo si analizzerà la pratica accertativa dell'Amministrazione e il valore probatorio degli elementi (e delle presunzioni) da essa ricostruiti, anche e soprattutto in ottica giurisprudenziale.

2. La normativa applicabile

Come detto, per poter apprezzare oggettivamente il nuovo intervento normativo è possibile cominciare ricostruendo lo stato dell'arte in ordine alla questione ivi trattata. Si tratta di limitare l'indagine al periodo precedente l'entrata in vigore della nuova norma. Per poter pervenire a questo risultato si indicheranno alcuni punti fermi che è necessario tenere a mente. Tra di essi particolare preminenza assume, oltre la procedura di accertamento, la tassazione degli atti di trasferimento, la quale, come noto, oltre a variare in base all'oggetto del contratto, varia anche in base ai diversi titoli dei soggetti coinvolti.

Non è possibile, e nemmeno necessario, in questa sede scendere troppo nei particolari, è sufficiente, primieramente, ricordare che è necessario distinguere, nell'ambito dei trasferimenti, due grandi categorie²: quella degli immobili e quella delle aziende, le quali, come noto, benché possano includere degli immobili, sono comunque considerate dei beni mobili.

In secondo luogo, trattando della tassazione dei trasferimenti immobiliari, è necessario tenere a mente che essa varia a seconda che i soggetti coinvolti siano titolari di 'partita IVA' o meno. Come noto, a seconda dell'imponibilità a imposta sul valore aggiunto o meno (a volte rilasciata alla facoltà d'opzione dei contribuenti) si corrisponderanno, in linea di massima, le imposte indirette minori, rispettivamente, in misura fissa o in misura proporzionale (il riferimento è in particolare all'imposta di registro), nel rispetto del principio di alternatività parziale tra le imposte richiamate. Previsioni particolari si riscontrano a proposito dei terreni, in quanto se il terreno non è edificabile il relativo trasferimento non rientra nel campo di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto (e dunque le imposte indirette minori dovranno essere corrisposte in misura proporzionale); per contro, se il terreno è suscettibile di edificabilità, sul relativo trasferimento si corrisponderà l'imposta sul valore aggiunto o l'imposta di registro secondo il principio di alternatività parziale tra queste due imposte³.

Per quanto attiene, invece, al trasferimento di azienda, esso non è mai imponibile nell'ambito dell'imposta del valore aggiunto, per espressa previsione legislativa⁴; ne consegue, ai sensi del medesimo principio precedentemente richiamato, che il trasferimento dell'azienda è sempre assoggettato a imposta di registro proporzionale, indipendentemente dal fatto che i soggetti siano titolari di 'partita IVA' o meno⁵.

² Per quanto attiene ai trasferimenti di immobili si rinvia a FNC, *Il contratto di rent to buy: inquadramento civilistico e tributario*, Newsletter n. 7/2015. Per quanto attiene al trasferimento d'azienda si rinvia a CNN, *I trasferimenti aziendali: questioni aperte*, Studio n. 81-2009/T.

³ Per quanto attiene alla distinzione tra terreno non edificabile e terreno suscettibile di edificabilità cfr. la sentenza della Corte Costituzionale n. 41 del 2008.

⁴ D. P. R. n. 633/1972, articolo 2, comma 3, lettera b).

⁵ Per quanto attiene all'imposizione indiretta del trasferimento d'azienda, si rinvia, fra l'altro, a R. Dolce, *Compravendita di aziende: aliquote applicabili dell'imposta di registro*, in *il fisco* n. 2/2015.

Per la determinazione della base imponibile e del maggior valore in caso di accertamento ai fini dell'imposta di registro, occorre fare riferimento, in particolare agli articoli 43 e 51 del D. P. R. n. 131/1986 (di seguito: TUR).

Nel primo articolo appena citato, per quanto in questa sede interessa, è statuito che: “La base imponibile ... è costituita: ... per i contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali dal valore del bene o del diritto alla data dell'atto.

Il concetto di “valore del bene o del diritto” è poi esplicitato nel successivo articolo 51, del medesimo testo unico: “1. Ai fini dei precedenti articoli si assume come valore dei beni e dei diritti, salvo il disposto dei commi successivi, quello dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto. 2. Per gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari e per quelli che hanno per oggetto aziende o diritti reali su di esse, si intende per valore il valore venale in comune commercio”.

Se ne può dedurre, in generale, che le parti devono assoggettare a tassazione l'atto assumendo come base imponibile il corrispettivo. Se esso non viene indicato (o se inferiore) la base imponibile è quella rappresentata dal valore dei beni e dei diritti. Per valore dei beni e dei diritti, nell'ambito dei trasferimenti immobiliari e in quello dei trasferimenti aziendali, si deve intendere il valore venale in comune commercio.

Tale riferimento al valore venale in comune commercio, secondo il principio dell'id quod plerumque accidit, assunto anche dal legislatore, è il termine di paragone su cui poter basare un accertamento nell'ambito dell'imposta di registro. L'articolo 52, comma 1, del TUR, infatti, in tal modo statuisce: “L'ufficio, se ritiene che i beni o i diritti di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 51 [immobili e aziende, tra breve lo si approfondirà] hanno un valore venale superiore al valore dichiarato o al corrispettivo pattuito, provvede con lo stesso atto alla rettifica e alla liquidazione della maggiore imposta, con gli interessi e le sanzioni”.

Insomma: ove l'imposta di registro corrisposta sull'atto sia inferiore a quella che dovrebbe essere corrisposta in base al valore venale, in capo all'Ufficio potrebbe sorgere, come sorgerà, il sospetto che i contribuenti abbiano occultato del corrispettivo: vendere a un prezzo inferiore a quello di mercato manifesta, salvo prova contraria, un comportamento antieconomico.

Il riferimento, contenuto nel citato articolo 52, del TUR, all'articolo 51, commi 3 e 4, è fondamentale perché nelle dette statuizioni sono indicati i criteri per il calcolo del valore venale in comune commercio.

Il comma 3 concerne gli immobili. Sono elencati tre criteri: il criterio comparativo, il criterio di capitalizzazione e il criterio residuale, concretato da una norma di chiusura che fa riferimento a qualsiasi elemento utile allo scopo. Tra questi ultimi è possibile annoverare: perizie asseverate

di stima, pubblicità effettuate da agenzie immobiliari, ma, soprattutto, il provvedimento dell’Agenzia delle entrate del 27 luglio 2007, su cui non è possibile in questa sede soffermarsi in modo particolareggiato. In breve in detto provvedimento sono previsti una serie di parametri, in base al luogo, al piano e allo stato dell’immobile, da applicare alla superficie dell’immobile stesso, sulla base dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Per quanto attiene al primo criterio indicato (il criterio comparativo) esso si basa sul raffronto dell’operazione soggetta ad accertamento con altre operazioni aventi ad oggetto lo stesso immobile o altri immobili analoghi, le quali non siano avvenute oltre i tre anni precedenti rispetto a quella presa in considerazione. In ordine al criterio della capitalizzazione, esso si concretizza nel calcolo da effettuare assumendo come base il reddito netto di cui gli immobili sono suscettibili, capitalizzato al tasso mediamente applicato per gli investimenti immobiliari.

Occorre richiamare che l’accertamento in questione incontra un limite sostanziale nei commi 4 e 5-bis dell’art. 52 del TUR, in quanto (anche in questo caso senza entrare nello specifico della problematica dell’istituto del ‘prezzo-valore’ e dell’accertamento automatico) se nell’atto è indicato il valore catastale del bene, la base imponibile sulla quale applicare l’imposta di registro non può essere rettificata dall’Ufficio⁶.

Per quanto concerne il valore venale in comune commercio delle aziende, il relativo metodo di calcolo è indicato nel comma 4 dell’art. 51 del TUR, per cui “il valore ... è controllato dall’ufficio con riferimento al valore complessivo dei beni che compongono l’azienda, compreso l’avviamento ed esclusi i beni indicati nell’art. 7 della parte prima della tariffa [concernente le unità da diporto] e 11-bis della tabella [concernente i veicoli iscritti al Pubblico Registro Automobilistico] al netto delle passività risultanti dalle scritture contabili obbligatorie”.

L’aspetto saliente della norma è certamente il riferimento al valore dell’avviamento. È infatti su di esso che spesso si incentrano i contenziosi sul valore dell’azienda in quanto elemento dalla valutazione piuttosto discrezionale.⁷ Come discrezionale è, in generale, la valutazione dell’azienda nel suo complesso.⁸

Ma il comma si chiude con un’altra statuizione importante (per gli scopi in questa sede perseguiti): “L’ufficio può tenere conto anche degli accertamenti compiuti ai fini di altre imposte e può procedere ad accessi, ispezioni e verifiche secondo le disposizioni dell’imposta sul valore aggiunto”. Tale ultima previsione in ordine ai poteri degli uffici è stata poi generalizzata dal legislatore allargandone l’applicabilità, non solo in merito alle aziende, ma a qualsiasi operazione attestata da atti da registrare, attraverso l’introduzione dell’articolo 53-bis

⁶ Anche a proposito di questa problematica si rinvia a FNC, *Il contratto di rent to buy: inquadramento civilistico e tributario*, Newsletter n. 7/2015.

⁷ F. Dezzani, “Avviamento” nella cessione d’azienda: imposta di registro e Ires, in *il fisco* n. 41/2014.

⁸ L. Guatri, M. Bini, *La valutazione delle aziende*, Milano 2007.

del TUR. Come è stato sostenuto⁹, tale norma è espressione del principio generale di ‘traslabilità’ degli accertamenti nei vari comparti impositivi.

Se tali sono le metodologie indicate dal legislatore per i due diversi ambiti dei trasferimenti immobiliari e dei trasferimenti aziendali, è necessario richiamare che, sebbene nell’ambito dell’imposta di registro sia prevista la solidarietà passiva (ai sensi dell’articolo 57 del TUR), a causa della norma del codice civile per cui gli oneri di una compravendita sono a carico del compratore¹⁰, il soggetto a cui è notificato l’avviso di rettifica e liquidazione della maggiore imposta da parte dell’Agenzia delle entrate è quest’ultimo.

Orbene, la pratica dell’Amministrazione, sulla scorta, come si evidenzierà del diritto sugli accertamenti ai fini delle imposte sui redditi, è di utilizzare il detto accertamento, a carico del compratore/cessionario, come base (ed in alcuni casi come unica presunzione) per l’accertamento del maggior ricavo o della maggior plusvalenza a carico del venditore/cedente, il quale la deve dichiarare per la determinazione del reddito complessivo quale base imponibile per l’applicazione dell’imposta sul reddito, ai sensi dell’art. 58, 68, 85 e 86 del D. P. R. n. 917/1986 (in seguito: TUIR).

Come noto gli articoli 58 e 68 concernono la determinazione del reddito ai fini IRPEF, mentre gli articoli 86 e 87 quella del reddito d’impresa ai fini IRES. Più nello specifico, L’articolo 68 concerne le plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili, estranei all’impresa, la quale componente è qualificata come reddito diverso; l’articolo 58 concerne le plusvalenze derivanti da cessione di aziende nell’ambito del reddito d’impresa; l’articolo 86 le plusvalenze, in generale, della vendita dei beni relativi all’impresa (azienda compresa); mentre, in ultimo, l’articolo 85 statuisce che, in caso di ‘immobili merce’, il corrispettivo della cessione deve essere qualificato quale ricavo.

Non è, ovviamente, questa la sede per approfondire tali categorie, ma la loro indicazione è sufficiente per individuare quali siano le poste che l’Agenzia delle entrate rettifica sulla base di un accertamento effettuato nell’ambito dell’imposta di registro.

Normalmente le metodologie applicate dall’Ufficio nell’accertamento di tali redditi, lo si constaterà successivamente (trattando di alcuni casi giurisprudenziali), sono quelle dell’accertamento analitico-induttivo e dell’accertamento induttivo ‘puro’ ex articoli 38 e 39 del D. P. R. n. 600/1973.

In particolare l’accertamento analitico-induttivo è normato per le persone fisiche non altrimenti qualificate dall’articolo 38, mentre per gli imprenditori esso è rinvenibile nell’articolo 39,

⁹ G. Antico, M. Genovesi, *Plusvalenza Irpef in base al valore accertato ai fini del registro: le novità in arrivo*, in *il fisco* n. 22/2015.

¹⁰ Codice civile, articolo 1457.

comma 1, lettera *d*) (il cui omologo nel campo dell'imposta sul valore aggiunto è l'articolo 54 del D. P. R. n. 633/1972). Tale metodo di accertamento richiede che le presunzioni sul quale esso è stato basato devono risultare "gravi precise e concordanti". Tali presunzioni, che non sono delle presunzioni legali in quanto non previste dalla legge, sono definite 'semplici'¹¹. Al proposito è utile richiamare che nella giurisprudenza della Corte di cassazione, più oltre lo si specificherà ulteriormente, la presunzione può essere basata anche su di un unico elemento, purché grave e preciso; mentre il requisito della concordanza non concerne la presunzione singola ma il concorso di più circostanze presuntive¹². Inoltre non deve essere passato sotto silenzio l'articolo 62-sexies, comma 3, del D. L. n. 331/1993, in quanto, recando riferimento alle norme richiamate del D. P. R. n. 600/1973 e del D. P. R. n. 633/1972, prevede che "gli accertamenti ... possono essere fondati anche sull'esistenza di gravi incongruenze tra i ricavi, i compensi ed i corrispettivi dichiarati e quelli fondatamente desumibili dalle caratteristiche e dalle condizioni di esercizio della specifica attività svolta". Tale previsione è stata interpretata dalla Corte di cassazione nel senso che essa permette di procedere all'accertamento in esame "anche in presenza di una tenuta formalmente regolare della contabilità"¹³. Ciò implica, necessariamente, che anche in presenza di una contabilità regolare è possibile procedere all'accertamento induttivo.

Per quanto attiene a quest'ultimo, esso è regolato dall'art. 39, comma 2, del D. P. R. n. 600/1973 per i soggetti obbligati alla tenuta delle scritture contabili e dall'articolo 38 per quanto concerne le persone fisiche non diversamente qualificate. In questo caso l'Amministrazione fiscale può prescindere completamente dalle scritture contabili (sempreché esse siano già state valutate come inaffidabili e non veritiere) e rettificare il reddito sulla base di dati o notizie comunque raccolti (questo tipo di accertamento è infatti esperibile solo in presenza di omessa dichiarazione o omessa indicazione del reddito conseguito). In questo caso le presunzioni non devono avere le caratteristiche della gravità, della precisione e della concordanza; per tale motivo sono definite 'semplicissime'.

In sostanza tra i due tipi accertamento sussistono le seguenti differenze: quello analitico-induttivo è esperibile sempre, mentre quello induttivo solo al ricorrere delle condizioni indicate; il primo necessita di presunzioni 'semplici', mentre il secondo di presunzioni 'semplicissime'¹⁴. L'aspetto comune è che un solo elemento può, isolatamente, costituire presunzione, anche se nel primo caso esso dovrebbe risultare grave e preciso; ma, a mente dell'art. 62-sexies, comma

¹¹ Il codice civile, agli articoli 2727 e 2729 statuisce che la presunzione è la conseguenza che la legge o il giudice trae da un fatto noto per risalire a un fatto ignoto e che le presunzioni semplici sono lasciate alla prudenza del giudice, il quale non deve ammettere che le presunzioni gravi precise e concordanti.

¹² Cfr., tra le altre, Corte di cassazione, sentenza nn. 4472 del 2003 e 12671 del 2005. In ultimo, sentenza n. 403 del 2016.

¹³ Corte di cassazione, ordinanza n. 19942 del 2012.

¹⁴ In merito a queste due forme di accertamento, cfr. A. Iorio (a cura di), *Accertamento e riscossione*, Milano 2014, cap. 52 e 53; AIDC, *Norma di comportamento n. 171/2008*; C. M. 29/E/1978 e R. M. 9/1437/1979.

3, del D. L. n. 331/1993, anche quest'ultima differenza può venire meno. Non è nemmeno il caso di aggiungere che il formarsi definitivo della presunzione genera l'inversione dell'onere della prova.

Se quella appena indicata è la normativa interessata, per individuare le problematiche e le questioni che la pratica dell'Agenzia (quella, appunto, di 'traslare' le risultanze dell'accertamento di maggior valore ottenuto nell'imposta di registro nell'ambito delle imposte sui redditi) ha sollevato, e solleva, è adesso possibile fare riferimento in primo luogo alle sentenze della Corte di cassazione.

Si anticipa che i principi espressi dagli ermellini sono allineati ai principi applicati dall'Amministrazione. Principi assolutamente non condivisi dalla maggior parte degli interpreti dottrinari¹⁵. La più seria criticità evidenziata da questi ultimi, oltre la contestazione della legittimità di tale operare in generale (in quanto la base imponibile dell'imposta di registro non è la stessa delle imposte sui redditi), è che in alcuni casi, apparentemente ingiustificati, il solo elemento dell'accertamento nell'ambito dell'imposta di registro è risultato sufficiente per avvalorare un conseguente accertamento nell'ambito delle imposte dirette. Inoltre è stato più volte messo in luce, lo si è già richiamato, come i due accertamenti coinvolgano le diverse parti del rapporto contrattuale accertato. Sia in merito alla prima questione sia in merito alla seconda, la Giurisprudenza di legittimità, come si evidenzierà tra breve, si è sempre posta su posizioni completamente divergenti.

Al proposito si analizzeranno prima i casi di rettifica dei valori immobiliari e poi quelli di rettifica dei valori aziendali. Tra le copiosissime sentenze che è possibile reperire in ordine alla questione trattata, nel prosieguo si sceglieranno quelle maggiormente rappresentative delle problematiche in questione e quelle più recenti. In seguito si metteranno a confronto gli elementi ottenuti, in modo, tra l'altro, di poter apprezzare la portata della nuova norma contenuta nel Decreto Internazionalizzazione.

¹⁵ Cfr. M. Beghin, *Il differenziale prezzo-valore nella cessione d'azienda: i cortocircuiti argomentativi della Suprema Corte*, in *Corriere Tributario* 2008, p. 2849; V. De Luca, F. Gallio e F. Terrin, R. Lupi, *Riflessi sulle imposte dirette della definizione dell'avviamento ai fini del registro*, in *Dialoghi Tributari*, n. 2/2011; R. Iaia, *I problematici riflessi del valore rettificato per l'imposta di registro ai fini dell'accertamento sintetico*, in *Corriere Tributario* n. 34/2013; G. Vasapolli, A. Vasapolli, *La valenza degli accertamenti basati sul valore normale degli immobili e delle aziende*, in *Bilancio e reddito d'impresa*, n. 9/2014; G. Ferranti, *La rettifica della plusvalenza derivante da cessione d'azienda*, in *il fisco* n. 22/2014; M. Fanni e G. Tortora, *Presunzione di corrispondenza tra valore accertato ai fini del registro e corrispettivo nelle imposte dirette*, in *Corriere Tributario* n. 1/2015. Contra: G. Antico, M. Genovesi, *Plusvalenza Irpef in base al valore accertato ai fini del registro: le novità in arrivo*, in *il fisco* n. 22/2015.

3. Accertamento dei valori tra imposta di registro e imposte sui redditi: alcuni casi giurisprudenziali

3.1 Accertamento dei valori immobiliari: terreni e fabbricati

Per quanto attiene alla ‘traslazione’ delle rettifiche di valore dei trasferimenti immobiliari ai fini dell’imposta di registro sugli accertamenti ai fini delle imposte sui redditi, prima di prestare attenzione particolare ad alcune sentenze della Corte di cassazione, anche con riferimento ad alcuni commenti della dottrina, è appena il caso di ricordare che qualche anno addietro essi erano stati oggetto di particolare attenzione da parte del legislatore.

Si fa riferimento alle presunzioni legali (dunque che generano automaticamente l’inversione dell’onere della prova, senza che sia necessario alcun convincimento da parte degli operatori), in vigore dal luglio 2006, introdotte dall’art. 35 del D. L. n. 223/2006 (L. n. 248/2006) e poi abrogate, a partire dal luglio 2009, dalla L. n. 88/2009. La presunzione legale a cui si fa riferimento consisteva nella possibilità da parte dell’Amministrazione “di disconoscere, in sede di accertamento, il prezzo indicato nell’atto allo scopo di assumere, nella determinazione della relativa plusvalenza o minusvalenza, il valore normale dei predetti beni e diritti”¹⁶.

Tale presunzione era stata operata modificando alcune delle previsioni procedurali sull’accertamento dei redditi; vale a dire, in particolare, sull’articolo 39 del D. P. R. n. 600/1973. Attraverso questa previsione la procedura prevista originariamente nel TUR veniva ‘importata’ nell’ambito dell’accertamento dei redditi, seppur limitatamente al campo dei trasferimenti immobiliari. Tale normativa risultò talmente problematica, anche a livello unionale, che venne, appunto, presto abrogata dalla suddetta legge (comunitaria del 2008) n. 88/2009. La difficoltà principale (una di quelle che si sono profilate anche fino all’introduzione della nuova previsione in esame) consisteva nei differenti oggetti delle diverse imposte coinvolte.

Orbene, dal momento che la normativa del periodo 2006-2007 non influenza la lettura degli arresti della Corte di cassazione più recenti, per quanto concerne i trasferimenti immobiliari si può dire che è possibile distinguere tra, da una parte, trasferimenti di terreni e, dall’altra, trasferimenti di fabbricati.

Per quanto attiene ai trasferimenti dei terreni si può fare riferimento in primo luogo, tra le più recenti, per quanto essa sia brevissima, all’ordinanza n. 16705 del 2014. In essa i giudici esprimono il principio che viene ripetuto come un mantra¹⁷: “In tema di accertamento delle imposte sui redditi, l’amministrazione finanziaria è legittimata a procedere in via induttiva

¹⁶ G. Vasapolli, A. Vasapolli, *La valenza degli accertamenti basati sul valore normale degli immobili e delle aziende*, in *Bilancio e reddito d’impresa* n. 9/2014. Cfr., altresì, G. Ferranti, *Cessioni di immobili e aziende: non basta il valore definito ai fini dell’imposta di registro*, in *il fisco* n. 24/2015.

¹⁷ Cfr., tra le numerosissime altre, sempre attinenti a trasferimenti di terreni, Corte di cassazione sentenze e ordinanze nn. 14571 del 2013, 11900 del 2012, 22793 del 2010, 5743 del 2010, 1333 del 2010, 4057 del 2007, 21055 del 2005, 14448 del 2000

all'accertamento del reddito da plusvalenza realizzata a seguito di cessione di terreno edificabile, sulla base dell'accertamento di valore effettuato in sede di applicazione dell'imposta di registro, e dunque presumendo la corrispondenza del prezzo incassato con il valore di mercato così accertato, essendo onere probatorio del contribuente superare (anche con ricorso ad elementi indiziari) detta presunzione anche quando il valore di mercato sia quello in tal modo accertato, perciò dimostrando di avere in concreto venduto ad un prezzo inferiore”.

Orbene, le questioni che tale principio solleva sono di due ordini: il primo, attinente alla legittimità dell'operare dell'Agenzia in generale; il secondo, sulla possibilità, una volta concluso positivamente il primo problema, di giungere all'accertamento in merito alle imposte sui redditi in base al solo elemento risultante dall'accertamento nell'ambito dell'imposta di registro.

Per quanto concerne il primo aspetto, esso, nell'ottica della giurisprudenza di legittimità, è facilmente risolvibile. La Corte di cassazione, infatti, sulla scorta di ben precise norme, già nella sentenza n. 4117 del 2002, concernente l'accertamento di una plusvalenza derivante da cessione di azienda sulla base di un accertamento condotto nell'ambito dell'imposta di registro, trattando di queste questioni generali, e risolvendole positivamente, richiama: sia la L. n. 241/1990, articolo 18, comma 2, sul procedimento amministrativo, sia il D. P. R. n. 636/1972, articolo 35, comma 1, sul processo tributario, sia la sentenza della Corte Costituzionale n. 473 del 1995.

Nella prima norma richiamata è statuito che il responsabile di un procedimento amministrativo ha il dovere di acquisire i fatti, stati e qualità, attestati in documenti già in possesso dell'amministrazione stessa, dunque l'accertamento di maggior valore legittima quello sui redditi. Nella seconda norma è indicato il principio per cui le commissioni tributarie sono titolari degli stessi poteri degli uffici accertatori. Mentre nella sentenza della Corte Costituzionale viene affermato che “Il principio di uguaglianza impone ... che se il valore di un immobile viene riconosciuto per ragioni obiettive nei confronti di un debitore d'imposta, esso non può essere diverso ove si tratti di un contribuente di un'altra imposta connessa e nello stesso contesto, che pur si riferisce al trasferimento dello stesso bene. Il principio della capacità contributiva esige che la medesima situazione di fatto non può che essere rivelatrice della stessa capacità contributiva e quindi dell'analogo prelievo fiscale”; dunque le risultanze di un accertamento di maggior valore possono essere poste a fondamento di un accertamento sui redditi

Per quanto concerne il secondo aspetto (aspetto su cui è andata a incidere la norma contenuta nel Decreto Internazionalizzazione in esame), occorre, tenendo conto delle informazioni appena fornite, analizzare, per quanto possibile, la situazione concreta sottoposta alla Corte di cui alla ordinanza del 2014 in esame: si trattava dell'accertamento effettuato a carico di una persona fisica (in quanto viene richiamato l'articolo 38 del D. P. R. n. 600/1973) sui redditi assoggettati

a IRPEF per il periodo d'imposta 2002. Orbene, dall'ordinanza risulta che il solo accertamento effettuato nell'ambito dell'imposta di registro può valere in quanto presunzione che costituisce una prova, perché, nei confronti di una persona fisica, l'accertamento che l'Amministrazione effettuò nei suoi confronti fu quello induttivo, per il quale, come già detto, è sufficiente un solo elemento per poter fondare l'accertamento (il quale elemento in questo caso è il medesimo derivante dal precedente accertamento nell'ambito dell'imposta di registro). Dunque, in breve, legittimazione e fondamento fanno un tutt'uno.

Come con tutte le altre sentenze analizzate¹⁸, anche con questa in esame i giudici, una volta statuito il principio, cassano la sentenza e rinviando ad altra sezione della Commissione tributaria regionale.

Questo sistema appena delineato, per cui nell'ambito dell'accertamento induttivo è sufficiente anche un solo elemento per costituire una presunzione, mentre nell'accertamento analitico-induttivo, in linea di massima (si richiama l'articolo 62-sexies del D. L. n. 331/1993 citato, che permette una conclusione diversa), sono necessari molteplici elementi, è riscontrabile, oltre che nelle sentenze concernenti accertamenti su trasferimenti di terreni, anche negli accertamenti di plusvalenze derivanti da vendite/cessioni di fabbricati.

Una prima ordinanza che è possibile richiamare è quella n. 19942 del 2012 in cui l'amministrazione aveva fondato l'accertamento nell'ambito delle imposte sui redditi, per i periodi d'imposta 2004 e 2005, oltre che su alcuni verbali della Guardia di finanza attestante la richiesta di finanziamenti per importi superiori a quello dei corrispettivi risultanti dai mutui per l'acquisto di vari immobili, sui valori derivanti da accertamento nell'ambito dell'imposta di registro. In questo caso si trattava dell'effettuazione di un accertamento analitico-induttivo. La Corte, richiamando i principi sulla valenza degli elementi a base di una presunzione a seconda dell'accertamento effettuato, richiama anche l'articolo 62-sexies del D. L. n. 331/1993, affermando che, se di principio, la presunzione nell'ambito dell'accertamento analitico-induttivo non può essere costituita da un solo elemento, applicando la norma appena menzionata, essa può, al contrario, essere costituita anche solo da quest'ultimo (sempreché ricorrano le condizioni per la sua applicazione). Ad ogni modo, nel caso specifico, l'Amministrazione si era basata, oltre che sulle risultanze dell'accertamento condotto nell'ambito dell'imposta di registro, anche sui verbali della Guardia di finanza. Anche in questo caso la Corte cassa la sentenza e rinvia a diversa sezione. Dunque per quanto attiene all'accertamento analitico-induttivo il fenomeno della sovrapposizione della sua legittimità e del suo fondamento, in relazione all'accertamento di maggior valore, tende a scomparire assorbito dalle condizioni alla base dell'accertamento stesso, poiché, in ogni caso, gli elementi probatori devono essere più di uno.

¹⁸ Corte di cassazione, sentenze e ordinanze nn. 11900 del 2012, 5743 del 2010, 1333 del 2010.

A conferma di queste conclusioni è possibile richiamare, inoltre, l'interessantissima sentenza n. 20914 del 2014. In questo caso si trattava di un recupero effettuato dall'Agenzia delle entrate, a carico di una s. r. l., in ordine a IVA, IRAP e IRES per il periodo d'imposta 2004, in base ad accertamento analitico-induttivo. Orbene, primo passo della sentenza è quello di indicare che i controlli effettuati dall'Amministrazione sono rubricati come 'analitico', 'analitico-induttivo' o 'induttivo' non a monte, ma a seguito delle verifiche. Il passo successivo è quello di indicare il discrimine tra l'accertamento analitico-induttivo e quello induttivo: "il discrimine ... deve ... essere rinvenuto, rispettivamente, nella «parziale» ovvero nella «assoluta» inattendibilità delle scritture contabili". Il terzo passo conferma che gli elementi a sostegno della motivazione dell'accertamento analitico-induttivo devono essere più di uno: "se può ritenersi corretta l'affermazione della società ricorrente secondo cui le valutazioni OMI ... non possono ... costituire prova sufficiente «ex se» ... non può, invece, essere condivisa la conclusione cui intende pervenire la società ricorrente laddove: a) da un lato assume, erroneamente, che in presenza di un unico indizio non potrebbe comunque formarsi la prova presuntiva: affermazione smentita dalla costante giurisprudenza di questa Corte secondo cui il convincimento del giudice può ben fondarsi anche su una sola presunzione, purché grave e precisa ... b) dall'altro omette di rilevare che, nella specie, accanto all'indizio costituito dalla difformità del prezzo rispetto al valore rilevato nel listino OMI, l'Ufficio ha indicato ulteriori indizi".

Insomma, è dunque messo ben in chiaro che in presenza di accertamento analitico-induttivo è necessario, in linea di principio, che l'Amministrazione presenti più presunzioni (condizione rispettata nel caso di specie), ma che è possibile che il convincimento del giudice si basi anche su di un solo elemento.

In questo caso la Corte, cassata la sentenza, decise nel merito.

Stante, dunque, il sistema delineato dell'interconnessione fra i metodi accertativi e la valenza degli elementi probatori, nella giurisprudenza di legittimità è poi possibile rinvenire una serie di casistiche in merito a quali elementi ulteriori, oltre il discostamento dai valori individuati dall'OMI, è possibile utilizzare da parte dell'Amministrazione. Tali indicazioni sono poi state esemplificate dall'Agenzia delle entrate nella *Circolare 18/E/2010*: valore del mutuo qualora di importo superiore a quello della compravendita, prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi sulla base delle risultanze delle indagini finanziarie, prezzi che emergono da precedenti atti di compravendita del medesimo immobile.

3.2 Accertamento dei valori aziendali

Sebbene, dunque, già dall'analisi di alcune sentenze in ordine ai trasferimenti immobiliari è possibile delineare in modo piuttosto netto il sistema e le connessioni intercorrenti tra le

qualifiche del soggetto sottoposto ad accertamento, la valenza delle presunzioni e il metodo dell'accertamento stesso (per cui le persone fisiche sono spesso assoggettate a accertamento induttivo, mentre gli imprenditori ad accertamento analitico-induttivo), è in merito ai trasferimenti d'azienda che le apparenti contraddizioni si sono manifestate nel modo più evidente, perché da esse sembrerebbe potersi dedurre che l'accertamento di maggior valore legittima (e fonda?) l'accertamento delle imposte sui redditi e perché gli arresti della Corte sul tema paiono più sibillini.

Le preoccupazioni da parte degli interpreti operatori, in effetti, possono essere colte considerando che spesso ciò che viene rivalutato nell'ambito del trasferimento d'azienda è il valore del realtivo avviamento. Elementi che, come detto, sono soggetti a valutazioni assolutamente discrezionali e che, sebbene possano influenzare il valore della cosa ceduta, non è detto che debbano influenzarne il prezzo (il corrispettivo). Come è stato giustamente rilevato¹⁹, infatti, il prezzo potrebbe essere influenzato anche da condizioni soggettive del cedente (per esempio incapacità di gestire l'azienda in perdita o la volontà di "liberarsi di beni che non fanno più parte del suo *core business*") o di rapporti di parentela tra venditore e compratore.

Tra le varie²⁰, che sarebbe possibile citare al proposito, si richiama, in ordine al principio generale che sempre viene ripetuto dai giudici di legittimità, l'ordinanza n. 21632 del 2014, la quale concerneva un caso di cessione di ramo d'azienda: "Questa Corte è ferma nel ritenere che ... l'indicazione di un'entrata derivante dalla vendita di un bene, inferiore rispetto a quella accertata ai fini dell'imposta di registro, legittima di per sé l'Amministrazione a procedere ad accertamento induttivo mediante integrazione o correzione della relativa imposizione, mentre spetta al contribuente, che deduca l'inesattezza di tale correzione, superare la presunzione di corrispondenza del prezzo incassato rispetto al valore di mercato, dimostrando (anche con il ricorso ad elementi indiziari) di avere in concreto venduto proprio al prezzo (inferiore) indicato in bilancio".

Anche in questo caso, dal momento che il giudice di merito non si era attenuto a questi principi, la Corte cassa la sentenza e rinvia ad altra sezione.

Nella sentenza n. 4057 del 2007, riguardante un caso di accertamento ai fini IRPEF, per l'anno 1986, della plusvalenza scaturente dal trasferimento di un'azienda, i giudici, dopo aver pedissequamente ripetuto il principio di cui sopra in ordine all'accertamento induttivo, precisano che in caso diverso: "il valore di mercato accertato per l'imposta di registro può

¹⁹ Cfr. M. Fanni, G. Tortora, *Presunzione di corrispondenza tra valore accertato ai fini del registro e corrispettivo nelle imposte dirette*, in *Corriere Tributario* n. 1/2015.

²⁰ Corte di cassazione, sentenze e ordinanze nn. 4117 del 2002, 4057 del 2007, 12899 del 2007, 19830 del 2008, 27019 del 2009, 7023 del 2010, 5070 del 2011, 5078 del 2011, 23608 del 2011, 10552 del 2012, 12632 del 2012, 20427 del 2013, 4114 del 2014.

supportare, come dato presuntivo e salvo prova contraria, l'accertamento di una plusvalenza patrimoniale da cessione, ma i due valori non devono necessariamente coincidere, potendo tra l'altro essere smentiti da risultanze contabili ... o da altri elementi".

Dal testo si potrebbe dunque desumere che, in ipotesi diversa da quella dell'accertamento induttivo, il solo dato ricavabile dall'accertamento di maggior valore ai fini dell'imposta di registro non è sufficiente a fondare un accertamento nell'ambito delle imposte sui redditi, ma lo può supportare.

In ultimo, a conferma della diversa valenza probatoria degli elementi nell'ambito dell'accertamento induttivo o in quello analitico-induttivo, si richiama la sentenza della Corte di cassazione n. 19830 del 2008. In questo caso si trattava della cessione di un ramo d'azienda. L'Amministrazione emetteva avviso di accertamento del reddito d'impresa per l'anno 1995 ai sensi dell'articolo 39, comma 1, lettera d), del D. P. R. n. 600/1973. Si trattava dunque di un accertamento analitico-induttivo. Tale forma di accertamento era poi stata 'degradata' ad accertamento induttivo ai sensi dell'articolo 62-sexies, comma 3, del D. L. n. 331/1993. Tale accertamento trovava fonte nell'accertamento di maggior valore ai fini dell'imposta di registro. In quella sede fu determinato che "era stato dichiarato un valore dell'azienda notevolmente inferiore rispetto a quello determinato dall'ufficio sulla base della presenza di beni di azienda e di movimentazioni contabili, analiticamente indicati nel provvedimento impugnato". La Corte di Cassazione, accogliendo il ricorso dell'Agenzia delle entrate, ripetendo il principio di cui più sopra in merito alla 'traslazione' dell'accertamento ai fini dell'imposta di registro nell'accertamento induttivo ai fini delle imposte sui redditi, cassa la sentenza e rinvia ad altra sezione.

Orbene, dall'analisi delle sentenze appena citate, e di altre che si è avuto modo di visionare, gli aspetti che maggiormente ricorrono sono due: il primo è che esse sono tutte in ordine ad accertamenti ai fini IRPEF e, secondo, che, in sostanza, si tratta quasi sempre di accertamenti induttivi. Pertanto in tutti i casi di cessioni d'azienda il valore venale ai fini dell'imposta di registro era per presunzione equiparato al maggior corrispettivo non dichiarato, con inversione dell'onere della prova a carico del contribuente, senza l'onere a carico dell'Amministrazione di indagare sul reale corrispettivo effettivamente corrisposto, a partire dal disallineamento, riscontrato nell'ambito dell'imposta di registro tra corrispettivo dichiarato e valore venale.

Tali conclusioni, come detto, sono avversate dalla Dottrina: se è corretto sospettare che vi sia stata un'occultazione di corrispettivo a partire dai dati rilevati nell'ambito dell'accertamento di maggior valore, non sarebbe giusto, in sede di accertamento delle imposte sui redditi equiparare tout court il maggior valore accertato e il presunto maggior corrispettivo. Sarebbe più equo, insomma, che, per quanto concerne la cessione di azienda l'Amministrazione seguisse le regole dell'accertamento analitico-induttivo (senza che su di esso possa essere applicato l'art. 62-

sexies, comma 3, del D. L. n. 331/1993). Ed in effetti la norma del Decreto internazionalizzazione è in questo senso che è stata introdotta.

3.3 La prassi dell'Amministrazione e alcune interpretazioni della Dottrina

A fronte di ciò che è possibile riscontrare nella giurisprudenza di legittimità, è possibile constatare che le interpretazioni da parte dell'Amministrazione sono tra loro coerenti, ed in linea con le statuizioni degli Ermellini, anche su un arco temporale molto esteso.

Nello specifico è possibile richiamare la *R. M. n. 9/1437/1978*. In tale documento l'Amministrazione ha messo in chiaro in primo luogo la distinzione tra l'accertamento analitico e l'accertamento induttivo e, in secondo luogo, il diverso rapporto che tali metodologie di controllo hanno con gli elementi indiziari e le presunzioni, in particolare con le risultanze di un accertamento condotto nell'ambito dell'imposta di registro: "In particolare, in sede di accertamento analitico del reddito d'impresa, rimane salva ed impregiudicata l'azione dell'Ufficio per la rettifica del prezzo di vendita contabilizzato, ai sensi degli artt. 39, primo comma, e 40 del D. P. R. n. 600, in presenza di fatti certi ovviamente diversi dalla definizione ai fini dell'imposta di registro ... Nel caso in cui si proceda all'accertamento induttivo ai sensi del secondo comma del citato art. 39, atteso che in tale ipotesi l'Ufficio determina il reddito sulla base dei dati e delle notizie comunque raccolti e venuti a sua conoscenza avvalendosi anche di presunzioni prive dei requisiti suddetti [gravità, precisione, concordanza], il dato relativo alla definizione ai fini dell'imposta di registro ... costituisce, indubbiamente, un valido elemento per il predetto accertamento pur, anche in questo caso, non costituendo, necessariamente, un limite invalicabile per l'Ufficio".

In tempi più recenti, data per assunta la posizione espressa nel 1978, è stata l'Agenzia delle entrate a trattare, seppur in modo rapido e veloce, la questione della 'traslazione' dell'accertamento ai fini dell'imposta di registro nel campo dell'accertamento in ordine alle imposte sui redditi. Le circolari su questo tema sono tutte afferenti al D. L. n. 223/2006, con il quale, come detto, per quanto concerneva l'accertamento previsto nell'art. 39 del D. P. R. n. 600/1973, era stata introdotta una presunzione legale di valenza probatoria delle risultanze dell'accertamento nell'ambito dell'imposta di registro nell'ambito degli accertamenti reddituali. Orbene, dal momento che tale decreto incideva, tra l'altro, sull'esenzione da imposta sul valore aggiunto di alcune cessioni di immobili²¹, l'Agenzia poneva al centro dell'attività di accertamento proprio quello svolto per l'imposta indiretta: "La legge finanziaria del 2007 [L. n. 296/2006] ... ha ristretto il novero delle operazioni esenti ... In merito alle suddette cessioni, si evidenzia che il controllo del valore ai sensi dell'art. 52 del T.U.R., da effettuare entro il termine di decadenza di due anni dal pagamento dell'imposta proporzionale di registro, non

²¹ Il legislatore operò direttamente sull'articolo 10, del D. P. R. n. 633, sulle operazioni esenti dall'imposta sul valore aggiunto.

esaurisce l'attività di accertamento dell'ufficio. Infatti sarà necessaria anche la verifica del rispetto degli adempimenti previsti dalle disposizioni normative riguardanti la disciplina propria dell'IVA e delle imposte sui redditi²².

Ma il documento più incisivo e più recente è la *Circolare n. 18/E/2010*, che trova la sua ragione nell'abolizione della presunzione legale di cui sopra a opera della Legge n. 88/2009: "Venuta meno la presunzione legale relativa a favore dell'ufficio, lo scostamento dei corrispettivi dichiarati per le cessioni di beni immobili rispetto al valore normale torna a costituire elemento presuntivo semplice, con la conseguenza che trovano applicazione le citate disposizioni di carattere generale di cui all'articolo 39, comma 1, lettera d), del DPR n. 600 e all'articolo 54, secondo comma, del DPR n. 633 ... In altri termini, gli uffici coltiveranno il contenzioso qualora, in sede di controllo, l'infedeltà del corrispettivo dichiarato sia sostenuta, oltre che dal mero riferimento allo scostamento dello stesso rispetto al prezzo mediamente praticato per immobili della stessa specie o similari, anche da ulteriori elementi presuntivi idonei ad integrare la prova della pretesa".

Ciò che pare opportuno evidenziare è che nella Circolare citata l'Agenzia delle entrate si pronuncia esclusivamente sull'accertamento analitico-induttivo, e non su quello induttivo, il quale, come detto può essere motivato anche da un singolo elemento, come, appunto, l'accertamento di maggior valore nell'ambito dell'imposta di registro, sempreché, ovviamente, siano rispettate tutte le altre condizioni previste dalla norma, tra cui in particolare l'inattendibilità della contabilità.

Per quanto concerne la Dottrina, oltre a ciò che è stato finora richiamato, il Consiglio Nazionale del Notariato, trattando dell'accertamento induttivo delle plusvalenze quale componente del reddito d'impresa ai fini IRPEF, sembra esprimersi in modo equilibrato distinguendo tra, da una parte, la legittimità di attivare un controllo induttivo a partire da un accertamento di maggior valore nell'ambito dell'imposta di registro e, dall'altra, il valore degli elementi di prova: "L'amministrazione finanziaria in sede di rettifica della plusvalenza ai fini IRPEF, assumerà alla base del ragionamento induttivo la differenza tra il valore definito ai fini dell'imposta di registro ed il valore di mercato, ma dovrà in ogni caso fornire ulteriori elementi di prova (gravi precisi e concordanti) a sostegno del più elevato valore di mercato e dell'eventuale occultamento del corrispettivo"²³.

Insomma, il CNN sembra affermare che a partire da un accertamento di maggior valore ai fini dell'imposta di registro, l'Amministrazione può dar luogo a un accertamento induttivo, ma che

²² Agenzia delle entrate, *Circolare 6/E/2007*, § 1.6.

²³ CNN, *I trasferimenti aziendali: questioni aperte*, Studio n. 81-2009/T, § 8.

l'ufficio debba poi pervenire, per sostenere adeguatamente la sua pretesa, a un accertamento analitico (induttivo).

Altra parte della dottrina, in merito alla ricostruzione del sistema dell'accertamento, rilevando le differenze tra accertamento analitico e accertamento induttivo in base alla differente valenza e natura delle presunzioni richieste dalla legge²⁴, concludeva che, indipendentemente dalla forma dell'accertamento, una rettifica dell'imponibile delle imposte sui redditi non potesse avvenire sulla base di un solo elemento presuntivo, in particolare sul maggior valore accertato ai fini dell'imposta di registro, per i motivi più volte richiamati precedentemente.

Ancor più nello specifico, in linea con la posizione del Consiglio del Notariato, altri ancora così si sono espressi: “Pur accettando il detto orientamento della giurisprudenza di legittimità si ritiene, però, necessario valorizzare la condivisibile affermazione secondo la quale il valore definito ai fini dell'imposta di registro non può costituire da solo il fondamento dell'accertamento, ma tale dato va integrato con altri elementi rilevanti. Si tratta, quindi, di «un elemento da tenere in conto come indizio, in senso lato, della infedeltà del prezzo, inferiore, dichiarato dal contribuente ai fini della determinazione delle imposte sui redditi»²⁵.

4. Conclusioni

Da quanto finora esposto, sembra possibile in breve affermare che, prima dell'introduzione della norma contenuta nell'art. 5, comma 3, del Decreto Legislativo n. 147/2015 (cosiddetto Decreto internazionalizzazione), il problema della ‘traslazione’ dell'accertamento di maggior valore effettuato ai fini dell'imposta di registro, nell'accertamento in ordine alla plusvalenza o i ricavi ai fini delle imposte sui redditi, si confondeva con il problema degli elementi a fondamento di quest'ultimo accertamento, il tutto collegato al diverso valore degli elementi indiziari nell'ambito delle due differenti metodologie previste in ambito reddituale qui rilevanti: analitico-induttivo e induttivo ‘puro’.

Se il primo tipo di accertamento non può essere fondato sulla base del solo valore accertato ai fini dell'imposta di registro (benché, come detto, a tale principio generale sia stata prevista una deroga dall'art. 62-sexies, comma 3, del D. L. n. 331/1993, nel caso in cui l'Ufficio si trovi in presenza di “gravi incongruenze tra i ricavi, i compensi ed i corrispettivi dichiarati e quelli desumibili dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'attività svolta”); il secondo tipo di accertamento, al contrario, parrebbe che lo si possa fondare anche solo esclusivamente sul dato accertato ai fini dell'imposta indiretta. Entrambi ne sono però comunque legittimati. In

²⁴ G. Salvi, *Cessione d'azienda: estensione alle imposte dirette dell'accertamento ai fini del registro*, in *Bilancio e reddito d'impresa* n. 12/2013.

²⁵ G. Ferranti, *La rettifica della plusvalenza derivante dalla cessione di azienda*, in *il fisco* n. 22/2014, il quale a sua volta cita: A. Marcheselli, *Valore di registro dell'azienda, prova della plusvalenza e difesa del contribuente*, in *Corriere Tributario* n. 9/2010.

quest'ultima ipotesi sembrerebbero sovrapporsi i temi della legittimità e della fondatezza dell'accertamento; mentre per il primo detti temi sembrerebbero già risolti

Tale sistema, che, come chiarito, è sempre stato applicato dall'Amministrazione e confermato dalla Giurisprudenza della Corte di cassazione, è sempre apparso (giustamente) ai commentatori dottrinari come un sistema troppo vessatorio nei confronti dei contribuenti; vessazione derivante da un vizio di fondo del ragionamento. L'argomentazione proposta, lo si è evidenziato più volte, è che, una volta sorto il sospetto di occultamento del corrispettivo, non potrebbe essere sufficiente, nell'ambito delle imposte sui redditi, equiparare il valore venale al corrispettivo per fondare l'accertamento; è necessario, da parte dell'Amministrazione, dimostrare, effettivamente, il corrispettivo versato, perché tale è l'oggetto delle imposte sui redditi e non un teorico valore venale.

Ciò che sembrerebbe rendere incomunicabili le due posizioni, quella dell'Amministrazione ancorata alle norme procedurali e quella della Dottrina ancorata alle norme sostanziali, risulterebbe essere proprio la sovrapposizione della legittimazione dell'accertamento e del suo fondamento.

È a questa istanza che risponde la norma introdotta dal Decreto internazionalizzazione. Benché, dunque, la ratio della norma sia assolutamente condivisibile, non si possono sottacere una serie di apparenti criticità che essa comporta.

A livello pratico, in primo luogo, la sua forza innovativa è piuttosto limitata; essa, difatti, opera in sostanza per gli accertamenti (spesso induttivi) concernenti le plusvalenze da cessione d'azienda, più che altro confermando, viceversa, quanto già era in uso nella pratica in ordine ai trasferimenti d'immobili²⁶.

In secondo luogo occorre evidenziare, come è stato fatto²⁷, che la norma è espressione di un principio negativo, per il quale l'accertamento ai fini delle imposte sui redditi non può essere fondato solo sulle risultanze di un accertamento di maggior valore ai fini dell'imposta di registro. Ciò, però, non potrebbe stare a significare, si è aggiunto, che l'accertamento possa essere basato su un singolo elemento presuntivo ricavato da diversi compartimenti dell'azione d'accertamento che non sia l'accertamento di maggior valore. A ben considerare questa questione sembra legata alla terza criticità rilevata, che si sta per indicare, probabilmente la più seria, ma che in realtà manifesta, forse, l'oggettiva intenzione del legislatore: la norma, è evidente, non interpreta (né modifica) le norme sull'accertamento, ma richiama, lo si è da più

²⁶ Cfr. G. Ferranti, *Cessioni di immobili e aziende: non basta il valore definito ai fini dell'imposta di registro*, in *il fisco* n. 24/2015.

²⁷ A. Trabucchi, L. Trinchera, *Stop ai riflessi automatici sulle imposte dirette degli accertamenti di valore ai fini del registro*, in *Corriere Tributario* n. 24/2015; Cfr. G. Ferranti, *Cessioni di immobili e aziende: non basta il valore definito ai fini dell'imposta di registro*, in *il fisco* n. 24/2015.

parti evidenziato²⁸, le norme sostanziali sulla determinazione degli specifici redditi, in modo apparentemente poco sistematico. Ma in effetti, non modificando, la norma in esame, l'impianto accertatorio, sembrerebbe che la conclusione in merito alla libertà d'accertamento dell'Amministrazione debba risultare contraria a quella profilata. Vale a dire che la previsione si limiterebbe, in sostanza, a statuire che non è consentita la 'traslazione' dell'elemento desunto dall'accertamento di maggior valore nell'accertamento delle imposte sui redditi nemmeno in quanto presunzione 'semplicissima'; ma che le procedure e le condizioni previste per le varie forme di accertamento rimangono identiche a come erano prima dell'entrata in vigore della norma. Come a dire: l'accertamento può continuare a fondarsi anche su presunzioni 'semplicissime', ma tra queste non rientra il "valore anche se dichiarato, accertato o definito ai fini dell'imposta di registro", il quale tutt'al più può legittimare l'accertamento stesso.

Insomma, volendo tentare un paragone rispetto a precedenti interventi normativi sul medesimo tema, anche se più parziali di quello in esame di portata più generale, la norma attuale non è inversa a quella che introdusse la presunzione legale del 2006; la norma attuale si limita a scindere, oltre la legittimazione all'accertamento dal suo fondamento, il concetto di valore dal concetto di corrispettivo: il discostamento accertabile nel campo delle imposte indirette fra corrispettivo e valore non ha niente a che vedere con l'accertamento dell'effettivo corrispettivo pagato come prezzo. È proprio l'oggetto dell'attività che muta: da una parte, quella delle imposte indirette, si determina un valore convenzionale, dall'altra, quella delle imposte dirette, si tenta di determinare un valore concreto.

Diversamente operando, il legislatore sarebbe incorso nel medesimo 'errore', in cui incorse nel 2006, con l'introduzione della presunzione legale in merito alla piena valenza probatoria delle risultanze di un accertamento di maggior valore sui trasferimenti di immobili negli accertamenti sui redditi; a cui porse 'prontamente' rimedio nel 2009 riconducendo il sistema a come era prima della modifica. L' 'errore' consistette proprio nel confondere il valore con il corrispettivo e, nello stesso tempo, di destabilizzare il delicato sistema degli accertamenti²⁹.

In questo senso la norma contenuta nell'articolo 5, comma 3, del Decreto internazionalizzazione, porterebbe definitivamente a superare la sentenza della Corte Costituzionale n. 473 del 1995, in cui è espresso il principio per cui il maggior valore accertato nell'ambito delle imposte indirette può, non solo essere 'traslato' nell'ambito dell'accertamento

²⁸ A. Trabucchi, L. Trincherà, *Stop ai riflessi automatici sulle imposte dirette degli accertamenti di valore ai fini del registro*, in *Corriere Tributario* n. 24/2015; G. Valcarengi, *La legge delega aumenta le distanze tra valore e corrispettivo*, in *il fisco* n. 40/2015.

²⁹ Interessante registrare il fenomeno che quando il legislatore operò sulle norme procedurali nel 2006 ottenne effetti sostanziali, mentre quando ha operato nel 2015 su norme sostanziali ha ottenuto effetti procedurali. Questa interessante inversione andrebbe analizzata nell'ambito della filosofia e della teoria del diritto.

ai fini delle imposte dirette, e cioè legittimarle, ma altresì fondare quest'ultimo accertamento stesso.

Se questa ricostruzione fosse dunque corretta, non sarebbe pertanto possibile ravvisare alcuna asistematicità nei riferimenti contenuti nella previsione in esame, la quale, dunque, non osta all'avvio di una procedura di accertamento ai fini delle imposte dirette a partire dall'accertamento di maggior valore, ma osta a che le risultanze di quest'ultimo accertamento siano considerate, prese isolatamente, quali presunzioni atte a fondare il primo.

Il fatto che tali questioni fossero apparentemente state risolte nel campo dei trasferimenti immobiliari (e non di quelli aziendali) si può dire che derivi più che altro dalla pratica amministrativa, costatata precedentemente, di accertare le plusvalenze e i ricavi, derivanti da dette compravendite, avvalendosi principalmente dell'accertamento analitico-induttivo, che impone delle condizioni, in ordine all'apparato presuntivo postovi a fondamento, più stringenti rispetto a quello induttivo puro; accertamento, quest'ultimo, di cui l'Amministrazione si è avvalsa maggiormente, come verificato, per l'accertamento dei trasferimenti di aziende.

Ad ogni modo, nonostante le apparenti criticità indicate, la norma, escludendo che a fondamento della pretesa erariale a seguito di accertamento di un maggior corrispettivo ai fini delle imposte sui redditi non può essere posto, isolatamente, l'accertamento di maggior valore ai fini dell'imposta di registro o delle imposte ipotecaria e catastale, ha il pregio di tutelare maggiormente il contribuente, in particolare colui che vende e cede l'azienda o un ramo di essa.