

# Rivalutazione terreni, necessario l'intervento delle Sezioni unite

## ACCERTAMENTO

### Da chiarire il caso di vendita a prezzi inferiori al valore di perizia

Giuseppe Rebecca

Il caso è molto frequente: terreno oggetto di rivalutazione e successiva vendita ad un prezzo inferiore. L'agenzia delle Entrate (circolare 1 del 15 febbraio 2013), però, fornisce una soluzione discutibile, per cui:

- nell'atto di vendita si devono indicare sia il corrispettivo sia il maggior valore di perizia;
- il venditore non perde i benefici della rivalutazione (benefici che, invece, vengono meno se la doppia indicazione non ha luogo) e non realizza alcuna plusvalenza, essendo il primo termine inferiore al secondo;
- le imposte di registro, ipotecaria e catastale, a carico dell'acquirente, sono però liquidate sul maggior valore di perizia.

In alternativa, tutto ciò era superabile redigendo una nuova perizia, al ribasso (circolari 20/2016 e 47/E/2011). Fino al 2014, ad aliquote invariate (4% per i terreni), nel caso di riduzione era sufficiente soltanto una nuova perizia. Non si pagava nulla, ma nello stesso tempo non si aveva diritto ad alcun rimborso.

Era stato anche ipotizzato un

cambio di linea (si veda «Il Sole 24 Ore» del 9 Aprile 2015), che non ha avuto seguito. Anzi, l'amministrazione finanziaria ha confermato il suo orientamento con la risoluzione 53/2015. Il contenzioso, in caso di mancato adeguamento a quanto previsto dall'Agenzia, è numeroso e dal 2016 è intervenuta anche la Cassazione.

Per la tesi contraria dell'agenzia delle Entrate (impossibilità di accertamento), abbiamo tre sentenze, tutte del 2016 (19242 del 28 settembre, 24310 e 24316 del 29 novembre), accompagnate però da altre tre sentenze, esattamente contrarie, sempre del 2016 (14492 e 14693 del 15 luglio, 19465 del 30 settembre 2016). Nel 2017 una sola decisione, contraria alla tesi dei contribuenti (ordinanza della Cassazione 24136/2017). Ma ecco ora l'ordinanza 19378 del 20 luglio 2018 che respinge la tesi delle Entrate. Ci sono poi molte sentenze di Commissioni tributarie per la gran parte favorevoli ai contribuenti. Ricordiamo solo le ultime due note (Ctr di Venezia 427 del 29 marzo 2017 e Lazio 3119/2017).

Si auspica una sentenza a Sezioni unite, da parte della Cassazione. E che sia per l'unica soluzione possibile: in caso di vendita a prezzi inferiori a quanto oggetto di affrancamento, nulla è dovuto, ai fini delle imposte dirette, non esistendo alcun plusvalore.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## LA DECISIONE



IL QUOTIDIANO  
DEL FISCO  
21 luglio 2018

Sul Quotidiano del Fisco del 21 luglio analizzata l'ordinanza 19378/2018 nella quale la Cassazione afferma un principio rilevante: è illegittimo l'accertamento che disconosce la rivalutazione effettuata dal contribuente per un'area edificabile, solo perché il bene è stato ceduto a un corrispettivo inferiore al valore di perizia.

