

Vendite a prezzi inferiori rispetto ai valori di mercato stimati: non sempre costituiscono prestazioni valutabili in denaro

Nelle transazioni tra società e suoi azionisti, o persone ad essi vicine, una sproporzione di circa il 25% tra prezzo effettivo e valore di mercato stimato non sempre costituisce una prestazione valutabile in denaro imponibile



Marco Moschen

MSc in Economics, MAS SUPSI in Tax Law
Vicedirettore presso Fidinam & Partners SA, Lugano

Sentenza CDT n. 80.2016.151 del 29 maggio 2020, pubblicata il 22 ottobre 2020.

In caso di transazione economica tra una società e i suoi azionisti, o soggetti ad essi vicini, questi ultimi beneficiano di una prestazione valutabile in denaro se esiste una sproporzione essenziale e manifesta tra il valore di quanto ceduto dalla società e la controprestazione da essa ricevuta. Suddetta sproporzione deve rivelarsi talmente vantaggiosa da non essere concessa a terzi alle medesime condizioni ed essere riconoscibile agli organi societari. Quando non esistono prezzi di riferimento comparabili chiari ed univoci, nella formazione del prezzo tra terzi possono sussistere ampi margini di contrattazione, ovvero ampia variabilità del prezzo di mercato. In questi casi, nel valutare se la sproporzione sia essenziale e manifesta, è necessario considerare le condizioni proprie della singola transazione esaminata. Per questi motivi, nella fattispecie oggetto di giudizio, una differenza pari a circa il 25% tra valore di mercato stimato di un immobile e prezzo d'acquisto effettivamente corrisposto dall'azionista della società cedente, non è stata considerata una sproporzione essenziale e manifesta tale da configurare una prestazione valutabile in denaro imponibile. Le condizioni discriminanti sono risultate essere la vetustà dell'immobile, il fatto che l'acquirente fosse un azionista di minoranza e la circostanza che il prezzo di vendita coincidesse con il prezzo a cui l'immobile era stato a suo tempo acquistato.

I. La fattispecie

La società anonima K. SA, esercitando un diritto di compera, nel febbraio 1997 diviene proprietaria di un fondo, sul quale è ubicato un immobile composto da tredici appartamenti e un negozio. Il prezzo pattuito e corrisposto tra le parti per la compravendita è di fr. 690'000. In quel momento, amministratore unico ed azionista al 25% della K. SA è il signor X. Il restante 75% è detenuto da altri tre soggetti, in egual misura del 25% ciascuno. Circa dieci anni più tardi, nel marzo 2007, la K. SA, sempre rappresentata dal signor X. in qualità di amministratore unico, vende al signor X. il fondo summenzionato, sempre al prezzo di fr. 690'000. In quel momento il signor X. è ancora azionista della K. SA al 25%.

II. Le decisioni dell'Ufficio di tassazione e i reclami dei contribuenti

Con decisione del 27 dicembre 2012, l'Ufficio di tassazione delle persone giuridiche (UTPG) della Divisione delle contribuzioni del Canton Ticino notifica alla K. SA l'imposta sugli utili immobiliari (TUI), in ottemperanza agli artt. 123 e ss. della Legge tributaria (LT; RL 640.100). Nello specifico, sulla base di una perizia dell'Ufficio cantonale di stima, che valuta in fr. 1'100'000 il valore venale del fondo venduto al signor X., l'UTPG ritiene che in suo favore sia stata concessa una prestazione valutabile in denaro di fr. 410'000, pari alla differenza tra suddetto valore venale e l'effettivo prezzo di alienazione (fr. 690'000).

K. SA interpone reclamo contro la decisione dell'UTPG, contestando la perizia dell'Ufficio di stima e presentando una perizia di parte, che valuta il fondo in fr. 734'700. Le parti si incontrano, senza tuttavia raggiungere un accordo. Per questo l'UTPG contatta nuovamente i responsabili dell'Ufficio di stima, per rivedere puntualmente le contestazioni della contribuente. Il reclamo è tuttavia respinto. La decisione su reclamo non viene impugnata e cresce quindi in giudicato.

Il 1° settembre 2015, l'UTPG notifica alla K. SA in liquidazione, quale debitrice, e al signor X., in qualità di terzo proprietario del pegno, il conteggio per la quantificazione dell'ipoteca

I. La fattispecie	179
II. Le decisioni dell'Ufficio di tassazione e i reclami dei contribuenti	179
III. Il ricorso alla CDT	180
IV. La decisione della CDT	180
A. La facoltà del terzo proprietario del pegno di contestare il credito fiscale alla base dell'ipoteca legale	180
B. La mancata prescrizione del diritto di tassare	180
C. La sussistenza della prestazione valutabile in denaro	180
V. Conclusioni	181

legale, in relazione alla TUI dovuta dalla K. SA in liquidazione. Il signor X. interpone tempestivo reclamo a suddetto conteggio contestando, tra le altre cose, la valutazione dell'immobile e la relativa prestazione valutabile in denaro notificata dall'UTPG. A seguito di uno scambio di corrispondenza ed un incontro tra le parti, considerato il permanere delle divergenze nella definizione del valore di alienazione dell'immobile, l'UTPG respinge il reclamo del signor X., confermando le decisioni precedenti.

III. Il ricorso alla CDT

Il signor X. interpone tempestivo ricorso alla Camera di diritto tributario del Tribunale d'appello del Canton Ticino (CDT), postulando che la decisione sia dichiarata prescritta ex art. 193 cpv. 1 LT e comunque contestando la tesi dell'UTPG, in base alla quale una prestazione valutabile in denaro di fr. 410'000 gli sarebbe stata concessa. A sostegno di ciò il ricorrente rivendica il fatto che la compravendita sia avvenuta il 21 marzo 2007 e la relativa decisione TUI sia stata spedita con invio per posta raccomandata il 27 dicembre 2012, invio non ritirato, quindi non notificato entro il 31 dicembre 2012, ovvero entro il termine di cinque anni previsto da suddetto articolo di legge. Il signor X., tramite i suoi rappresentanti, produce inoltre una perizia di parte, che attribuisce un valore di mercato (al 1° gennaio 2007) di fr. 834'000 al mappale oggetto di compravendita. In considerazione della vetustà e bassa qualità dell'immobile, il perito ipotizza inoltre la necessità, per un potenziale acquirente, di demolire lo stabile e quindi un valore "secondo scenario futuro" pari a quello del solo terreno al netto dei costi di demolizione, ovvero di fr. 460'000. Su tale base, secondo la perizia di parte, il prezzo di fr. 690'000 effettivamente corrisposto sarebbe quindi stato addirittura vantaggioso per K. SA, escludendo l'ipotesi di una prestazione valutabile in denaro.

Con decisione del 9 marzo 2018, la CDT ha ordinato una perizia giudiziaria volta ad accertare il valore del mappale al momento della vendita al signor X. Il perito, tra le sue osservazioni, sottolinea come il valore del terreno stimato dall'Ufficio cantonale di stima non sia suffragato da alcun riferimento giustificativo, e come la base dati USTAT, fonte della perizia di parte sottoposta dal ricorrente, non contenga informazioni sufficientemente utili per una valutazione con metodo statistico-comparativo. Lo stesso perito giudiziario, valutando l'immobile, premette come questo necessiti di interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento.

La valutazione complessiva del mappale al 21 marzo 2007, secondo la perizia giudiziaria, è di fr. 858'700.

IV. La decisione della CDT

A. La facoltà del terzo proprietario del pegno di contestare il credito fiscale alla base dell'ipoteca legale

La sentenza ricorda come l'art. 253 cpv. 3 LT riconosca al terzo proprietario del pegno la facoltà di contestare, con il reclamo e il ricorso, il principio dell'ipoteca legale, l'ammontare della stessa e l'oggetto del pegno. Il terzo proprietario del pegno, in questo caso il signor X., è legittimato a contestare anche il credito fiscale alla base dell'ipoteca legale, anche qualora

le decisioni di tassazione siano passate in giudicato per il debitore d'imposta, di fatto aprendo una seconda procedura di tassazione, di cui è parte il terzo proprietario.

B. La mancata prescrizione del diritto di tassare

In merito alla tesi del ricorrente circa l'intervenuta prescrizione del diritto di tassare, la CDT respinge tali rivendicazioni, ricordando l'ormai consolidata giurisprudenza sulla definizione degli atti intesi all'accertamento o alla riscossione del credito fiscale, che interrompono la prescrizione (facendo decorrere nuovi termini) ai sensi dell'art. 193 cpv. 4 lett. a LT^[1] e come, nel caso *sub iudice*, diversi atti di suddetta natura fossero intervenuti ben prima della decorrenza dei termini.

C. La sussistenza della prestazione valutabile in denaro

Alla CDT spetta quindi determinare se sia stata effettivamente concessa o meno al signor X. una prestazione valutabile in denaro. Ai sensi dell'art. 58 cpv. 1 lett. b della Legge federale sull'imposta federale diretta (LIFD; RS 642.11), una distribuzione dissimulata di utili imponibile è data quando^[2]: (a) una società esegue una prestazione senza ottenere una controprestazione corrispondente, e (b) questa prestazione è accordata ad un azionista o ad una persona comunque vicina, mentre non sarebbe stata concessa alle medesime condizioni ad un qualunque terzo, e (c) il carattere particolarmente vantaggioso della prestazione è riconoscibile per gli organi societari.

Il signor X. era azionista della K. SA, si tratta quindi di definire se la controprestazione di fr. 690'000 era congrua e, in caso contrario, se il carattere vantaggioso di tale incongruità era riconoscibile dagli organi societari.

L'onere della prova circa la congruità della controprestazione spetta all'autorità fiscale e, in questo caso, l'UTPG si è basato su una stima che riteneva il valore di mercato dell'attivo ceduto pari a fr. 1'100'000, ovvero superiore del 59,4% rispetto al prezzo effettivo concordato tra le parti. La sproporzione per l'autorità fiscale era, su questa base, evidente.

La CDT ha commissionato una perizia giudiziaria, sulla base della quale il valore venale del mappale era pari a fr. 858'700, ovvero superiore del 24,4% rispetto al prezzo effettivo e molto simile alla valutazione di fr. 834'000 della perizia presentata dal ricorrente.

La CDT considera la perizia giudiziaria attendibile, esposta in maniera chiara e suffragata da elementi giustificativi e riconosce quindi la sussistenza di una sproporzione tra la prestazione fornita da K. SA e la controprestazione ricevuta dal signor X. Affinché le altre condizioni previste per il riconoscimento di una distribuzione dissimulata di utili

[1] Sentenza TF del 26 novembre 1999, in: RDAF 56/2000, p. 212 = StE 2000 B 92.9 n. 5 = ASA 69, p. 338, consid. 2c, con riferimento a DTF 112 Ib 88 consid. 2b; DTF 97 I 167 consid. 5.

[2] DTF 140 II 88 consid. 4.1; DTF 131 II 593 consid. 5.1; Sentenze TF n. 2C_11/2018 del 10 dicembre 2018 consid. 7.2; n. 2C_124/2016 del 31 gennaio 2017 consid. 6.1.

siano assolute, ovvero per ritenere che una prestazione simile non sarebbe stata concessa ad un terzo e che il carattere particolarmente vantaggioso della stessa fosse riconoscibile agli organi societari, suddetta sproporzione deve essere essenziale e manifesta^[3]. A questo proposito la CDT indica come nel Canton Zurigo fosse in vigore, fino a tempi recenti, una prassi che prevedeva una differenza tra prestazione e controprestazione del 25% almeno per riconoscere una prestazione valutabile in denaro. Anche secondo la Commissione federale di ricorso in materia di contribuzioni deve sussistere una differenza pari almeno al 25% affinché si possa parlare di distribuzione dissimulata di utili^[4]. Il Tribunale amministrativo del Canton Zurigo ha tuttavia preso le distanze da suddetta prassi in una sentenza del 2013^[5], ritenendo che non ci si potesse rifare ad una percentuale fissa per giudicare la differenza ammissibile o meno tra prezzo effettivo e valore di mercato e anche la dottrina è del parere che non sia corretto farlo, ma sia necessario prendere in considerazione le particolarità di ogni singolo caso^[6].

Nella fattispecie *sub iudice*, come anticipato, il valore di mercato stimato dal perito incaricato dal giudice è superiore del 24,4% rispetto al prezzo effettivo applicato tra le parti, è quindi vicino al limite del 25% previsto dalla Commissione federale di ricorso in materia di contribuzioni e, a suo tempo, dal Canton Zurigo. Per questo la CDT ritiene opportuno e necessario un approfondimento delle circostanze in cui è avvenuta la vendita, delle condizioni pattuite tra le parti e dei rapporti fra gli azionisti della K. SA. A questo proposito la CDT osserva come secondo tutte le perizie (quattro) allestite per stimare il valore di mercato del mappale venduto, inclusa quella giudiziaria, l'immobile versasse in condizioni di vetustà tali da necessitare interventi radicali, tanto che nel rogito notarile si faceva menzione dell'intenzione del compratore di demolire l'immobile, dopo l'acquisto, nonostante ciò non si sia poi effettivamente verificato.

La CDT inoltre sottolinea come il signor X. fosse un azionista di minoranza. La giurisprudenza del Tribunale federale non esclude che un azionista di minoranza possa beneficiare di una prestazione valutabile in denaro, tuttavia nella pratica sono usualmente gli azionisti di maggioranza a beneficiarne^[7]. Inoltre, nel caso specifico, la vendita del mappale oggetto di valutazione è stata deliberata all'unanimità in sede di assemblea generale straordinaria. Alla CDT non risultano quindi chiari, e in tal senso l'autorità fiscale

non ha apportato spiegazioni, i motivi per cui gli azionisti detentori complessivamente del 75% di K. SA avrebbero dovuto accettare una vendita a prezzo di favore e a beneficio del signor X.

Nella sentenza si ribadisce come, anche secondo la perizia giudiziaria, non vi fossero transazioni paragonabili e nel caso in cui non esista un prezzo di riferimento chiaro e univoco, nella sua formazione tra terzi possa esserci un ampio margine di fluttuazione^[8].

Alla luce di suddette considerazioni, la CDT non riconosce come manifesta ed essenziale la sproporzione tra effettivo prezzo di vendita del mappale e valore di mercato stimato. Ragion per cui non risulta nemmeno adempiuta la condizione di riconoscibilità da parte degli organi societari del carattere insolito della prestazione.

La CDT ritiene quindi che, nel caso di specie, non abbia avuto luogo alcuna distribuzione dissimulata di utile. Il ricorso è accolto e la decisione di conteggio dell'ipoteca legale annullata, non essendo dovuta alcuna imposta sugli utili immobiliari.

V. Conclusioni

Questa sentenza risulta particolarmente interessante ed utile per diverse ragioni. Innanzitutto contribuisce a fare chiarezza sul fatto che una transazione tra una società e i suoi azionisti (e/o soggetti ad essi vicini), a prezzi che si discostano anche in misura non trascurabile da stime del prezzo di mercato a cui possono rifarsi autorità fiscali e/o giudiziarie, non sempre scaturisce in una prestazione valutabile in denaro. Nella sentenza, infatti, non si fa riferimento ad alcuna prassi finora conosciuta delle amministrazioni fiscali del Canton Ticino e federali, atta a riconoscere un margine "di tolleranza" del prezzo di una transazione tra soggetti vicini, per tener conto delle fluttuazioni possibili nella formazione del prezzo stesso. Inoltre, il caso in giudizio è relativo alla compravendita di un attivo immobiliare, tuttavia le considerazioni della CDT prescindono dalla natura del cespite trasferito e sono, quindi, applicabili anche ad altre fattispecie. Il punto chiave, infatti, risiede nella necessità che l'eventuale sproporzione tra prezzo effettivo e prezzo di mercato sia essenziale e manifesta, tanto da non essere concessa tra terzi ed essere riconoscibile agli organi societari, unita al fatto che qualora non esistano transazioni comparabili chiare ed univoche, nella formazione del prezzo è ammesso un ampio margine di manovra.

Non da ultimo, la sentenza si esprime in merito ad un conteggio dell'ipoteca legale riconducibile alla TUI, tuttavia le considerazioni della CDT prescindono dal tipo di imposta, sono infatti relative alla sussistenza o meno di una prestazione valutabile in denaro e sono quindi applicabili a tutte le imposte che incidono su tali prestazioni (ad es. imposta preventiva).

[3] Sentenza TF n. 2C_1082/2013 del 14 gennaio 2015 consid. 6.1.

[4] PETER BRÜLISAUER/MARCO MÜLEMANN, in: Martin Zweifel/Michael Beusch (a cura di), Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG), Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, 3a ed., Basilea 2017, N 233 ad art. 58 LIFD, con riferimento alla sentenza SRK 2005-114 dell'8 giugno 2006 consid. 3a/cc, in: StR 2006, p. 725.

[5] SB.2013.88/89.

[6] CHRISTOPH ZUCKSCHWERDT/HANS ULRICH MEUTER, Gegenberichtigung im interkantonalen und interkommunalen Verhältnis, in: ZStP 2015, p. 7.

[7] Sentenze TF n. 2C_1082/2013 del 14 gennaio 2015 consid. 6.4; n. 2C_275/2010 del 24 agosto 2010 consid. 3.2; ROBERT DANON, in: Yves Noël/Florence Aubry Girardin (a cura di), Commentaire de la loi sur l'impôt fédéral direct, 2^a ed., Basilea 2017, N 197-201 ad artt. 57, 58 LIFD.

[8] ZUCKSCHWERDT/MEUTER (nota 6), p. 7.

La sentenza prende in considerazione la prassi vigente fino a tempi recenti nel Canton Zurigo e quella della Commissione federale di ricorso in materia di contribuzioni. Entrambe fissano al 25% il limite entro il quale la differenza tra prezzo effettivo e stima del valore di mercato non costituisce una prestazione valutabile in denaro e, soprattutto per fattispecie al limite di suddetta soglia, come quella a giudizio, la CDT considera la necessità di valutare le caratteristiche della transazione specifica. Come dimostrato, una valutazione simile può portare a confermare la congruità di differenze di valutazione pari anche a circa il 25%, senza che queste costituiscano prestazioni valutabili in denaro imponibili.

La sentenza contribuisce, quindi, a ridurre l'incertezza sulla possibilità di porre in essere transazioni economiche senza incorrere in conseguenze fiscali, fatto che giova all'attività economica stessa. Una prassi condivisa, per quanto non rigida, ma suscettibile di essere disapplicata per tener conto di casistiche particolari, sarebbe utile ad evitare di dover ricorrere a lunghe e dispendiose procedure per dirimere tali incertezze. Ciò senza considerare le difficoltà e l'attendibilità di valutazioni su fattispecie occorse in un passato lontano anche dieci anni.

Nel caso di specie bisogna comunque dare atto che la decisione di tassazione si basava su una stima del valore di mercato del mappale pari a circa il 160% del prezzo effettivamente corrisposto, quindi su una sproporzione verosimilmente manifesta, e che tale stima è rimasta immutata anche dopo le consultazioni occorse a seguito del reclamo di K. SA.