

Plusvalenza immobiliare anche senza il pagamento

Cassazione

Sopravvenienza passiva se il contratto è risolto per il prezzo non versato

Alessandro Germani

La plusvalenza derivante dalla cessione di un immobile concorre al reddito d'impresa del contribuente, non rilevando il fatto che successivamente il contratto sia stato risolto per mancato pagamento del prezzo, in quanto ciò determina una sopravvenienza passiva. Così l'ordinanza 39/36/2024 della Cassazione.

Per la Suprema corte ha dunque ragione l'Agenzia rispetto ai giudici di secondo grado. In motivazione, infatti, si ricorda come in caso di cessione d'azienda rileva il realizzo della plusvalenza alla conclusione del contratto, non rilevando l'omessa percezione del prezzo, la sua rateizzazione o l'estinzione dell'obbligazione a seguito di transazione (Cassazione 4365 e 4366 del 2011, 14848/18). Anche perché se da un lato il contribuente subisce la tassazione della plusvalenza, poi avrà comunque diritto a iscriverla a bilancio la relativa minusvalenza (Cassazione 14560/21 e 24378/16). Per la Corte quindi la causa va decisa nel merito, con il parziale rigetto dell'originario ricorso del contribuente limitatamente alla ripresa concernente la plusvalenza.