



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TRIBUTARIA

riunita in camera di consiglio nella seguente composizione:

Dott. Angelo Matteo Socci

Presidente

Dott. Gianmarco Calienno

Consigliere

Dott. Giuseppe Lo Sardo

Consigliere relatore

Dott.ssa Antonella Dell'Orfano

Consigliere

Dott.ssa Lavinia Spaventi

Consigliere

ha pronunciato la seguente

Oggetto

IMPOSTA DI REGISTRO
 ACCERTAMENTO
 VALORE VENALE DI IMMOBILE
 INCIDENZA DELLE IPOTECHE
 ESCLUSIONE

Ad. 12/6/2026 CC

R.G. N. 28712/2022

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 28712/2022 R.G., proposto

DA

Agenzia delle Entrate, con sede in Roma, in persona del Direttore *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'Avvocatura Generale dello Stato, con sede in Roma, ove per legge domiciliata (indirizzo p.e.c. per notifiche e comunicazioni: ags.rm@mailcert.avvocaturastato.it);

RICORRENTE

CONTRO

"[REDACTED] S.r.l.", in liquidazione, con sede in Piacenza, in persona del liquidatore *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED], con studio in Reggio Emilia, elettivamente domiciliata presso l'Avv. [REDACTED] con studio in Roma (indirizzo p.e.c. per notifiche e comunicazioni: [REDACTED]), giusta procura in calce al controricorso di costituzione nel presente procedimento;

CONTRORICORRENTE



avverso la sentenza depositata dalla Commissione tributaria regionale per la Liguria il 10 maggio 2022, n. 446/3/2022; udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 12 giugno 2026 dal Dott. Giuseppe Lo Sardo;

FATTI CAUSA

1. L'Agenzia delle Entrate ha proposto ricorso per la cassazione della sentenza depositata dalla Commissione tributaria regionale per la Liguria il 10 maggio 2022, n. 446/3/2022, che, in controversia su impugnazione dell'avviso di rettifica di valore e liquidazione della maggiore imposta di registro n. [REDACTED] nei confronti della "[REDACTED] S.r.l." (all'epoca, *in bonis*), notificatole il 31 maggio 2017, rideterminandosi il valore venale nell'importo di € 3.787.000,00 a fronte del prezzo convenuto nell'importo di € 50.000,00, per tener conto delle ipoteche gravanti sugli immobili vendute dalla "[REDACTED] S.r.l.", ha rigettato l'appello proposto dalla medesima nei confronti della "[REDACTED] S.r.l." (all'epoca, *in bonis*) avverso la sentenza depositata dalla Commissione tributaria provinciale di La Spezia il 13 marzo 2019, n. 41/1/2019, con compensazione delle spese giudiziali.
2. Il giudice di appello ha confermato la decisione di prime cure - che aveva parzialmente accolto il ricorso originario della contribuente nel senso di ridurre il valore accertato nella misura dell'80% - con la motivazione che la riduzione era condivisibile in ragione delle limitazioni alla disponibilità degli immobili per l'insistenza delle ipoteche.
3. La "[REDACTED] S.r.l.", in liquidazione, ha resistito con controricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE



1. Il ricorso è affidato ad un unico motivo, col quale si denuncia violazione o falsa applicazione degli artt. 43 e 51, comma 2, del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., per essere stato erroneamente ritenuto dal giudice di appello che il valore venale degli immobili compravenduti dovesse essere diminuito per l'insistenza delle ipoteche, che ne limitavano l'appetibilità per i potenziali acquirenti sul mercato locale.

1.1 Il predetto motivo è fondato.

1.2 Secondo la sentenza impugnata: *«I Giudici di prime cure, pur ritenendo corretta la stima dell'immobile effettuata dall'Ufficio, hanno rilevato che il valore del bene deve essere notevolmente ridotto rispetto a tale stima perché un bene ipotecato subisce delle limitazioni nel trasferimento e tanto più è elevata l'ipoteca, tanto più alto è il freno al trasferimento del bene. Sugli immobili compravenduti, i debiti ipotecari residui, al momento dell'atto di vendita ammontavano complessivamente ad € 3.887.296,00, motivo per il quale l'abbattimento dell'80% del valore stimato dall'Ufficio apprezzato dalla Commissione Provinciale appare congruo, opportuno e giustificato».*

1.3 La questione dell'eventuale incidenza delle ipoteche sul valore venale degli immobili alienati, che ne sono gravati, ai fini della determinazione della base imponibile per la liquidazione delle spese giudiziali, è stata espressamente affrontata da un recente arresto di questa Corte, le cui conclusioni negative sono condivise dal collegio.

A tal riguardo, il giudice di legittimità ha ritenuto che: *«In tema di imposta di registro, dispone infatti l'art. 51 cpv. D.P.R. 26.4.1986 n. 131, comma 2, che la determinazione della base imponibile «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» deve avvenire sulla scorta del «valore venale in comune in commercio». (...) Dispone, invece, il comma 4 che «per gli atti che hanno per oggetto aziende o diritti reali su di esse» occorre tenere conto del «valore complessivo dei beni che compongono l'azienda ... al netto delle passività risultanti dalle scritture contabili obbligatorie o da atti aventi data certa a norma del codice civile ...». (...) L'art. 50 d.P.R. n. 131/1986, inoltre, prevede che la base imponibile del conferimento di beni immobili o diritti reali immobiliari in sede di costituzione societaria è costituita dalla somma algebrica tra (in positivo) «valore dei beni o diritti conferiti» e (in negativo) «passività» e «oneri» accollati alla società destinataria del conferimento, nonché «oneri» inerenti all'atto costitutivo. (...) Da tale strutturale diversità tra gli atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari, quelli che hanno per oggetto aziende o diritti reali su di esse, nonché quelli di conferimento in società di beni immobili o diritti reali immobiliari, deve trarsi la conseguenza che la base imponibile dell'imposta di registro, nel primo caso, va determinata tenendo conto solo del valore del singolo bene immobile, in se stesso considerato. (...) Eventuali garanzie reali o altri vincoli derivanti da pignoramento o sequestro possono unicamente influire, nel caso concreto, sulla determinazione del prezzo inter partes, restando tuttavia estranei al sistema fissato nel cit. art. 51, inteso ad individuare il prezzo che il bene ha «in comune commercio», vale a dire quello che il venditore ha la maggiore probabilità di realizzare e l'acquirente di pagare «in condizioni normali di mercato», prescindendo cioè da situazioni soggettive e momentanee che possono diminuirlo ed



aumentarlo» (vedasi, in motivazione: Cass., Sez. Trib., 8 giugno 2025, n. 14638).

Da qui l'enunciazione del principio per cui, in tema di imposta di registro, ai fini della corretta individuazione della base imponibile rileva solo il valore venale in comune commercio del singolo bene immobile, senza che su di esso possano incidere eventuali garanzie reali o altri vincoli derivanti da pignoramento o sequestro, in quanto, seppur suscettibili di influire sulla determinazione del prezzo *inter partes*, sono estranei al sistema fissato nell'art. 51, commi 2 e 3, del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, il quale è inteso ad individuare il prezzo che il venditore ha la maggiore probabilità di realizzare e l'acquirente di pagare "*in condizioni normali di mercato*", prescindendo da situazioni soggettive e momentanee che possono diminuirlo ed aumentarlo (in termini: Cass., Sez. Trib., 8 giugno 2025, n. 14638).

1.4 Nella specie, pertanto, il giudice di appello si è palesemente discostato da tale principio, ritenendo che il rischio dell'espropriazione forzata in dipendenza dell'ipoteca concessa dal proprietario a garanzia di un debito personale limitasse l'alienabilità dell'immobile sul mercato locale ed incidesse sulla determinazione del valore venale anche ai fini della liquidazione dell'imposta di registro.

2. In conclusione, apprezzandosi la fondatezza del motivo dedotto, alla stregua delle suesposte argomentazioni, il ricorso può trovare accoglimento e la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio della causa alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Liguria (ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. a), della legge 31 agosto 2022, n. 130), in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.



La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Liguria, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso a Roma nella camera di consiglio del 12 giugno 2026.

IL PRESIDENTE

Dott. ANGELO MATTEO SOCCI

