

IMPOSTE DIRETTE

di STEFANO NATALI

Professionista pagato con immobile

La Cassazione ricorda che anche il pagamento in natura può manifestare materia imponibile: la disponibilità di un immobile concessa a compensazione del credito professionale rileva sul piano fiscale anche senza un valido atto di trasferimento.

Il caso in rassegna rappresenta un interessante spunto per una riflessione su tutte le **ipotesi di compensazione di crediti attraverso la cessione di beni in natura**. La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 22375/2026, ha trattato il caso di un professionista che, vantando un credito per prestazioni professionali nei confronti di una società immobiliare, accettava, a compensazione del proprio credito, la disponibilità di un immobile, senza formalizzare alcun trasferimento di proprietà. Successivamente, il professionista versava una somma, da imputare quale acconto per la futura compravendita, e trasferiva la residenza nell'immobile.

Le parti dichiaravano che il bene era stato concesso in comodato sulla base di accordi verbali, per cui non risultava espletata alcuna formalità, né risultava emessa alcuna fattura. La differenza tra il valore dell'immobile e il valore delle prestazioni professionali sarebbe stata versata a saldo. L'Agenzia delle Entrate emetteva un avviso di accertamento imputando al professionista maggior reddito di lavoro autonomo e maggiori operazioni imponibili ai fini Iva. La tesi del Fisco era fondata sulla presunzione che il trasferimento di proprietà si fosse già perfezionato, seppure in assenza di un atto scritto, e che tale trasferimento rappresentasse la modalità di pagamento del compenso professionale.

L'elemento centrale della controversia è costituito dalla qualificazione giuridica dell'operazione nella sua sostanza. La tesi della concessione in comodato del bene non regge, in quanto tale tipologia di negozio presuppone la gratuità e pertanto il credito professionale resterebbe ancora non estinto. La concessione della disponibilità dell'immobile in pagamento, seppur parziale, delle prestazioni professionali costituirebbe una sorta di *datio in solutum* con piena rilevanza fiscale, a prescindere dalla forma dell'atto. Secondo la Suprema Corte, il negozio che giustifica il pagamento, anche se nullo o non perfezionato sul piano civilistico, è pienamente rilevante sul piano tributario.

Viene richiamato il principio secondo cui **in materia fiscale si guarda alla sostanza economica del rapporto**, al di là della sua veste formale. La Cassazione, pur rigettando il ricorso dell'erario per ragioni processuali e probatorie, ha comunque affermato che l'operazione è rilevante sul piano reddituale, anche se non è giuridicamente valida sotto il profilo civilistico.

L'interpretazione della Cassazione supera quindi le disposizioni del Codice Civile, in particolare l'art. 1350 che impone la forma scritta *ad substantiam* per le compravendite immobiliari, che non avrebbe rilevanza sotto il profilo fiscale. Il caso induce a **riflettere sulle continue riqualizzazioni delle operazioni da parte dell'Amministrazione Finanziaria in cui prevale sempre di più la sostanza rispetto alla forma.**

PRODOTTO EDITORIALE

Ratio Immobili e Fisco

Trimestrale per la gestione degli immobili
e del settore edile.

SCOPRI
L'ABBONAMENTO