

## REGIME FISCALE DI CESSIONE DI AZIENDA CON PASSIVITÀ

Si chiede di verificare il rapporto di eventuale specialità tra l'art.43, comma 2 e l'art.51, comma 4 del testo unico dell'imposta di registro con riferimento ad una cessione di azienda con passività. Al riguardo si precisa che il citato art.43, comma 2, nel prevedere che i debiti e gli altri oneri accollati e le obbligazioni estinte per effetto dell'atto concorrono a formare la base imponibile, conferma quanto già disposto fin dal R.D. del 1923, n.3269. La *ratio* di questa disposizione, di origine piuttosto risalente, è rimasta nel tempo invariata e dunque appare ancora oggi attuale la considerazione del Clementini (Le leggi sulle tasse di registro, Torino, 1881, vol. I, 440) per cui il corrispettivo del trasferimento di un bene è composto *“non solo dal prezzo vero e proprio che si paga in denaro, ma anche dall'ammontare degli oneri e delle passività che, per effetto della vendita o della cessione, fanno carico al compratore o al cessionario, perché questi oneri aggiunti al prezzo pattuito in contanti rappresentano senza dubbio tutto il vantaggio che il venditore o il cedente ritrae dalla vendita o dalla cessione. E' quindi ragionevole e naturale che nei trasferimenti a titolo oneroso la tassa proporzionale debba applicarsi sopra tutto ciò che forma il corrispettivo del trasferimento; vale a dire, e in ragione del prezzo pattuito e in ragione dell'ammontare dei debiti da soddisfarsi dall'acquirente, perché l'uno e gli altri concorrono egualmente a rappresentare il valore dei beni trasferiti”*.

Secondo parte della dottrina, la previsione dell'art.43, comma 2, sarebbe complementare a quella dell'art.21 per cui *“non sono soggetti ad imposta gli accollati di debiti ed oneri collegati e contestuali ad altre disposizioni”*, in quanto avrebbe la funzione di chiarire che gli accollati di debiti connessi ad una compravendita non sono autonomamente tassabili in quanto già assoggettati ad imposta sotto forma di prezzo della vendita stessa, evitando così un'inammissibile duplicazione (così Arnao, Manuale dell'imposta di registro, Milano, 2005, 298).

In particolare, nel caso di cessione di azienda o di rami di essa, ai fini della sua valorizzazione viene in rilievo il disposto dell'art.51, comma 4, per cui il valore dell'azienda è dato dalla somma dei valori delle *“attività”* ovverosia dei valori dei beni materiali e dei beni immateriali al netto delle passività aziendali esistenti al momento del trasferimento. La disposizione precisa che non sono deducibili dal valore dell'azienda le passività che l'alienante si sia espressamente obbligato ad estinguere, in quanto, cessando di far parte del compendio aziendale ceduto, non rilevano ai fini della valorizzazione delle predette *“attività”*. D'altro canto, in ragione di quanto evidenziato sopra non potranno considerarsi passività aziendali neanche quei debiti del venditore accollati all'acquirente poiché si tratterebbe di una particolare forma di corrispettivo della cessione di azienda che *“non intacca la determinazione del netto aziendale soggetto ad imposta”* (Arnao, cit., 373).

Il rapporto tra l'art.43, comma 2, e l'art.51, comma 4, viene allora in particolare rilievo nel caso di atti di trasferimenti di azienda o di rami aziendali, poiché se è vero che nella determinazione del prezzo di trasferimento dell'azienda deve considerarsi il valore intrinseco dei singoli beni, avuto

riguardo alla loro unicità funzionale (comprendendo i debiti e le altre passività) è *“ovvio che, qualora taluni debiti vengano stralciati dal passivo aziendale – in quanto il venditore si assuma l’obbligo di estinguerli – il loro valore avrebbe immediatamente ripercussioni in aumento sul prezzo di vendita dell’azienda stessa”* (Arnao, cit., 298).

In argomento si segnala lo scritto di Sepio, *Imputazione del prezzo di acquisto dell’azienda e accollo di debiti aziendali tra fisiologia e patologia*, in *La fiscalità delle operazioni straordinarie*, a cura di Lupi, Milano, 2002, 180; osserva l’Autore che l’azienda, in quanto bene composito *“è idonea a metabolizzare anche il debito, facendolo apparire come una componente di un insieme unitario, e quindi facendo perdere di vista le conclusioni a prima vista indubitabili, secondo cui l’accollo di un debito è una forma di prezzo”*. A tal fine, nel segnalato scritto, vengono esaminate le possibili rappresentazioni contabili dell’evento nelle scritture del venditore, anche ai fini della determinazione dell’eventuale relativa plusvalenza, dando dunque particolare rilievo alla redazione delle singole clausole contrattuali.

Da tutto quanto sopra si può allora concludere nel senso che le due norme segnalate attengono a due ambiti applicativi differenti: formazione del prezzo e valorizzazione del bene complesso; di ciò occorrerà tenere conto nelle relative pattuizioni contrattuali.

Per completezza si precisa che, a seguito della riforma della tassazione dei trasferimenti immobiliari a titolo oneroso, per effetto dell’art.10 del d.lgs. n.23/2011, *“il nuovo perimetro delle imposte ipotecaria e catastale rende più convenienti le cessioni di azienda, laddove nell’attivo siano inclusi beni immobili, e i conferimenti di beni immobili, in entrambi i casi gravati da passività. Rispetto al passato a fronte di un incremento dell’imposta di registro, la cui base imponibile è determinata sempre al netto delle passività trasferite, si ha un sostanziale azzeramento delle imposte ipotecaria e catastale. In passato tali imposte erano calcolate su una base imponibile determinata sul corrispettivo/valore relativo all’immobile senza poter considerare le passività trasferite, oggi in ogni caso si pagheranno solo nella misura di euro 50 ciascuna. Non rileva più la considerazione della diversità del presupposto impositivo (sostenuta dall’agenzia delle entrate con circolare n 18 del 2013 e già in passato con la circolare n 25 del 30.5.2005) tra imposta di registro da una parte, basata sul trasferimento di ricchezza, e le imposte ipotecaria e catastale dall’altra, correlate alle formalità da compiere; la predefinizione dell’ammontare di queste ultime imposte in misura pari a euro 50 ognuna esclude il problema dall’origine”* (Studio CNN n. 1011-2013/T *La tassazione dei trasferimenti immobiliari a titolo oneroso dal 1° gennaio 2014*).

Valeria Mastroiacovo