

Registro, nella cessione d'azienda valgono le passività

Ai fini dell'imposta di registro il valore dell'atto di acquisto di un complesso aziendale si intende il valore venale complessivo dei beni che compongono l'azienda, compreso l'avviamento, al netto delle passività inerenti alla stessa azienda risultanti dalle scritture contabili e da atti aventi data certa. Detto criterio opera sia quando il valore sia dichiarato dalle parti che nell'ipotesi in cui l'ufficio rettifichi la base imponibile dichiarata. Sono le conclusioni che si ricavano dalla sentenza n.17179/2026 della Cassazione civile tributaria, depositata in cancelleria il primo giugno scorso.

La vertenza trae origini da un avviso di liquidazione delle Entrate che hanno rettificato la base imponibile ai fini dell'imposta di registro relativa alla cessione di un complesso alberghiero tra Alfa S.R.L. (cedente) e Beta di A.G. S.A.S. (cessionaria). L'Agenzia ha considerato come base imponibile il prezzo dichiarato nell'atto (4.100.000 €), mentre le parti avevano autoliquidato l'imposta su un importo inferiore (2.821.754,94 €), al netto delle passività accolte (1.278.245,06 €).

Il ricorso introduttivo veniva accolto dalla Commissione tributaria provinciale (oggi Corte di giustizia tributaria di primo grado) con una decisione che veniva completamente ribaltata in appello dalla Corte di giustizia tributaria della Campania. Con il ricorso per cassazione le società ricorrenti hanno contestato la sentenza di merito di secondo grado che aveva accolto l'appello erariale, sostenendo che la base imponibile dovesse essere calcolata al netto delle passività aziendali trasferite, in conformità all'art. 51, comma 4, del dpr n. 131/1986.

La Cassazione ha accolto il motivo di ricorso della contribuente, ritenendo che il criterio legale per la determinazione della base imponibile in caso di cessione di azienda è unico e si basa sul valore venale dei beni al netto delle passività inerenti, indipendentemente dal fatto che il valore sia dichiarato dalle parti o rettificato dall'Ufficio. La

Corte ha superato il precedente orientamento secondo cui le passività dovevano essere detratte solo in caso di rettifica da parte dell'Ufficio. Ha affermato che le passività inerenti, risultanti dalle scritture contabili obbligatorie, non concorrono a formare la base imponibile e devono essere scomputate. La conclusione conduce a ritenere che sia superato il principio secondo cui, ai fini della determinazione della base imponibile dell'imposta di registro in caso di cessione d'azienda, dal valore dell'atto di acquisto del complesso aziendale (individuato ex art. 51 comma 1 del dpr n. 131/86, nel valore prezzo indicato dalle parti nel contratto) non si debbono detrarre le eventuali passività trasferite unitamente al cespite, in quanto tale operazione sarebbe prevista dall'articolo 51 comma 4 del dpr n. 131/86 solo "per la specifica ipotesi in cui l'Ufficio finanziario disattenda detto valore e proceda ad autonoma valutazione, nel qual caso soltanto esso dovrà sottrarre le passività al prezzo di mercato del bene". Invece, il Collegio di Piazza Cavour ha affermato il principio di diritto seguente: "in tema di imposta di registro, ai fini della determinazione del valore dell'atto di acquisto di un complesso aziendale, la regola applicabile è unica ed è quella stabilita dall'art 51, comma 2, del tur, secondo cui per gli atti che hanno per oggetto aziende o diritti reali su di esse, si intende per valore quello venale complessivo dei beni che compongono l'azienda, compreso l'avviamento, al netto delle passività inerenti all'azienda risultanti dalle scritture contabili obbligatorie o da atti aventi data certa a norma del codice civile, con la precisazione che detto criterio opera sia nel caso in cui il valore sia stato dichiarato dalle parti ai sensi del comma 1 dell'art. 51 del tur, che nell'ipotesi in cui l'Ufficio, a mente del successivo comma, rettifichi la base imponibile dichiarata»".

Benito Fuoco

© Riproduzione riservata

