

Attualità

Ipocatastali, le passività non riducono l'imponibile

13 Ottobre 2005

In caso di cessione di immobili, la tassazione avviene in base al valore di mercato del bene

Thumbnail Image not found or type unknown Con la **risoluzione n. 145/E** del 5 ottobre 2005, l'Agenzia delle Entrate fa proprio un parere reso da una direzione regionale, in risposta a un interpello relativo alle imposte ipotecaria e catastale da versare in occasione di una cessione d'azienda, chiarendo che la base imponibile per la trascrizione di un immobile compreso in un'azienda ceduta è dato dal suo valore venale, al lordo di oneri o passività eventualmente esistenti.

L'interpellante è una società che, avendo in affitto un'azienda, ha ora l'intenzione di esercitare il diritto di prelazione e, quindi, di acquistare tale azienda. Poiché l'azienda comprende sia impianti, macchinari, attrezzature, beni vari e giacenze di magazzino, sia un immobile strumentale, gravato da ipoteca, chiedeva se poteva considerare la base imponibile delle imposte ipotecaria e catastale al netto dei debiti garantiti dall'ipoteca iscritta sullo stabilimento aziendale.

La cessione d'azienda è un'operazione unitaria, finalizzata alla prosecuzione dell'attività imprenditoriale da parte di un soggetto diverso dall'imprenditore che ha organizzato quel complesso di beni, mobili e immobili, in modo funzionale allo svolgimento dell'attività d'impresa.

A norma dell'articolo 2556 c.c., i contratti che hanno a oggetto il trasferimento della proprietà⁽¹⁾ o il godimento dell'azienda devono essere provati per iscritto; è inoltre necessario rispettare le ulteriori formalità derivanti dalla natura dei beni che la compongono. Come nel caso in esame, per il quale è necessario stipulare il contratto mediante atto pubblico, perché l'azienda comprende beni immobili, da trascrivere presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Il profilo fiscale della cessione d'azienda in capo al cedente prevede la tassazione ai fini Irpef e Ires

della plusvalenza che si genera dalla differenza tra il prezzo della cessione e il costo fiscalmente riconosciuto dei singoli cespiti che la compongono, che confluisce nella categoria del reddito d'impresa, e la sua esclusione dalla base imponibile Irap.

In capo all'acquirente, invece, sorge l'obbligo di iscrivere in bilancio le attività e le passività che compongono l'azienda e il valore dell'avviamento.

Inoltre, l'acquirente deve assolvere le imposte indirette connesse all'acquisto: imposta di registro sempre, e imposte ipotecaria e catastale solo se vi sono immobili. La cessione d'azienda è, comunque, un'operazione esclusa da Iva, con l'unico obbligo di dichiarazione della cessazione dell'attività da parte dell'imprenditore individuale che cede l'unica azienda posseduta.

L'imposta di registro afferente alla cessione d'azienda è determinata in base all'articolo 23 del Dpr 26 aprile 1986, n. 131: *"Nelle cessioni d'azienda o di complessi aziendali relativi a singoli rami d'impresa, ai fini dell'applicazione delle diverse aliquote, le passività si imputano ai diversi beni sia mobili che immobili in proporzione del loro rispettivo valore"*.

Per le imposte ipotecaria e catastale relative alla cessione d'azienda, la disciplina è dettata dagli articoli 2 e 10 del Dlgs 31 ottobre 1990, n. 347.

L'articolo 2, in generale sulla determinazione della base imponibile, dispone che: *"L'imposta proporzionale dovuta sulle trascrizioni è commisurata alla base imponibile determinata ai fini dell'imposta di registro o dell'imposta sulle successioni e donazioni"*.

L'articolo 10 stabilisce poi che: *"Le volture catastali sono soggette all'imposta del 10 per mille sul valore dei beni immobili o dei diritti reali immobiliari determinato a norma dell'art. 2"*.

Dal collegamento tra queste due norme, la società interpellante argomentava di poter applicare le imposte ipotecaria e catastale al netto delle passività ipotecarie inerenti l'immobile ricompreso nel complesso aziendale.

L'Agenzia delle Entrate, ricollegandosi all'impostazione della giurisprudenza di legittimità⁽²⁾, ha riconfermato l'autonomia e la diversità di funzione dei due tipi di imposte: l'imposta di registro, tesa a colpire i trasferimenti di ricchezza, giustamente ha come base imponibile il valore netto dei beni trasferiti. Al contrario, le imposte ipotecaria e catastale sono finalizzate a conferire certezza ai passaggi di proprietà, per tutelare l'affidamento dei terzi. Pertanto, la base imponibile non può che essere riferita al valore lordo del complesso aziendale trasferito. Il richiamo dell'articolo 2 del Dlgs n. 347/1990 alla base imponibile dell'imposta di registro è, secondo la Corte di cassazione, riferibile alla disciplina generale riguardante gli immobili e non al caso particolare degli immobili aziendali, per i quali va considerato il valore di mercato, senza poter sottrarre le passività che gravano su di esso. Inoltre, con la risoluzione in esame, l'Agenzia conferma le proprie precedenti interpretazioni

relative alla base imponibile ai fini delle imposte ipotecaria e catastale della cessione d'azienda, contenute nelle risoluzioni n. 320724 del 20/3/1975, n. 350175 del 7/3/1990, n. 350263 del 19/4/1991 e n. 350865 del 23/9/1991.

NOTE:

1 I contratti traslativi tipici sono: compravendita, permuta e donazione.

2 Vedi sentenze della Corte di cassazione n. 12406 del 29/11/1995, n. 9478 del 24/3/1999, n. 7169 del 16/5/2002, n. 15046 del 5/6/2002 e n. 10751 del 9/7/2003.

di

Annamaria Crisconio

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/ipocatastali-passivita-non-riducono-limponibile>