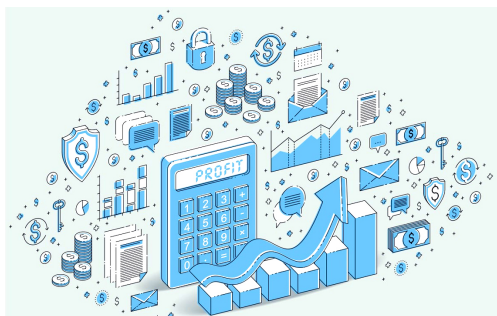


Giurisprudenza

Per la cessione d'azienda imposte ipocatastali ordinarie

31 Dicembre 2021

Nell'atto la base imponibile deve essere considerata al lordo, e non al netto, delle passività gravanti sugli immobili trasferiti



La base imponibile della trascrizione e della voltura va determinata seguendo le ordinarie regole, cioè determinando il valore di mercato di ciascun singolo bene immobile trascritto e volturato, senza tener conto delle passività che eventualmente gravano sugli stessi. Questo quanto stabilito dalla Corte di cassazione con la sentenza n. 33578 dell'11 novembre 2021.

Nella controversia in esame, un consorzio in liquidazione ha proposto ricorso avverso la sentenza con cui la competente Commissione tributaria regionale riteneva, a conferma della decisione emanata in primo grado, legittimo l'avviso di rettifica e liquidazione in relazione all'atto con cui il Consorzio aveva ceduto la propria azienda composta da avviamento, mobili ed immobili costituenti uno stabilimento industriale.

Rispetto al prezzo di cessione dichiarato in atto, l'Agenzia delle entrate aveva rettificato sia il valore di avviamento sia quello degli immobili strumentali.

La Ctr, in particolare, ha rilevato che diversamente da quanto sostenuto dal consorzio, l'avviso di rettifica e liquidazione era da ritenersi adeguatamente motivato, considerato che l'obbligo di motivazione dell'avviso di accertamento doveva ritenersi adempiuto mediante l'enunciazione del criterio astratto di rilevazione del maggior valore.

Ciò premesso, il consorzio ha presentato ricorso dinanzi alla Corte di cassazione.

Tale consorzio, con uno dei motivi di ricorso lamentava la presunta violazione dell'articolo 51 del Dpr n. 131 del 1986, e dell'articolo 2697 cc.

Il ricorrente ritiene che la Ctr non ha considerato che, nel caso di cessione aziendale, la stima doveva essere unitaria per l'intero compendio, e non resa per singoli cespiti. In effetti, nel caso di specie, le parti avevano concordato un prezzo di cessione aziendale onnicomprensivo e non per singoli beni; inoltre, la commissione tributaria regionale non aveva considerato che il prezzo convenuto teneva conto di tutte le passività aziendali, trattandosi di azienda ceduta da una società non produttiva ed in liquidazione, con rilevanti esposizioni debitorie.

Quanto ad un fabbricato strumentale (categoria D1), il ricorrente ritiene che il valore era stato determinato dall'ufficio, senza tenere conto dei pregiudizi iscritti, utilizzando la rendita catastale, ma tale valore era stato ripreso a tassazione due volte, come risultava dall'avviso impugnato.

Ciò premesso, la Corte di cassazione non accoglie il ricorso del consorzio sulla base delle seguenti motivazioni.

In base all'articolo 51, comma 4 del Dpr n. 131 del 1986, *"per gli atti che hanno per oggetto aziende o diritti reali su di esse il valore di cui al comma 1 è controllato dall'ufficio con riferimento al valore complessivo dei beni che compongono l'azienda, compreso l'avviamento ed esclusi i beni indicati nell'art. 7 della parte prima della tariffa, al netto delle passività risultanti dalle scritture contabili obbligatorie o da atti aventi data certa a norma del codice civile, tranne quelle che l'alienante si sia espressamente impegnato ad estinguere e quelle relative ai beni di cui al citato art. 7 della parte prima della tariffa"*.

Nella fattispecie oggetto della controversia in esame la divergenza tra "prezzo" della cessione e "valore" del compendio aziendale è stata desunta dall'amministrazione finanziaria dallo stesso atto di cessione d'azienda e dalle schede di compilazione della richiesta di registrazione, dalle quali si ricava la compresenza di una componente mobiliare e di avviamento, e di una componente immobiliare assoggettata sia ad imposta proporzionale di registro sia ad imposta ipotecaria e catastale.

Per quanto concerne l'immobile strumentale la parte ricorrente ha riconosciuto che la rettifica è dipesa dall'applicazione del metodo della rendita catastale, e dunque da un criterio automatico ed obiettivo (data la sua valorizzazione iniziale secondo un importo inferiore a quello catastale).

Tutto ciò esclude la violazione della disciplina recata ai fini dell'imposta di registro e, al contempo, la violazione della regola generale sull'onere della prova.

Difatti, la dimostrazione della fondatezza della rettifica è stata fornita dall'amministrazione finanziaria in base alle stesse risultanze contabili in atto; ovvero, in base ai criteri catastali

automatici. Ciò ha comportato l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro sul valore aziendale complessivo.

Da ciò appare evidente come la doglianza fatta valere dal ricorrente, esclusa la difformità della decisione dalla normativa di riferimento, miri ad ottenere in sede di legittimità una nuova valutazione di tipo estimativo.

Inoltre, in relazione all'argomento della pretesa duplicazione dell'imposizione sulla componente immobiliare, la Corte non lo accoglie in ragione della autonomia dei presupposti di applicazione dell'imposta di registro, da un lato, e delle ipotecaria e catastale dall'altro.

Sulla base della rilevata autonomia, tali ultime imposte sono applicate sul solo fatto generatore delle formalità di trascrizione e voltura catastale; ciò implica che negli atti di cessione aziendale o di conferimento, la base imponibile sia considerata al lordo, e non al netto, delle passività gravanti sugli immobili trasferiti.

In altri termini, ai fini delle imposte ipotecarie e catastali, la base imponibile di un complesso aziendale comprendente beni immobili va determinata stabilendo il valore di mercato di ciascuno di essi, senza tenere conto delle passività che eventualmente gravino su questi ultimi (*cf. ex plurimis*, Cassazione nn. 6406/14; 23873/15; 26046/16).

Come infatti precisato dalla citata giurisprudenza, in base agli articoli 1 e 10 del Dlgs. n. 347 del 1990, i presupposti delle imposte ipotecaria e catastale sono la trascrizione e la voltura dell'atto necessarie alla certezza della circolazione del bene immobile.

Da ciò deriva che l'imponibile della trascrizione e della voltura deve essere determinato seguendo le ordinarie regole, vale a dire determinando il valore di mercato di ciascun singolo bene immobile trascritto e volturato, senza quindi tener conto delle passività che eventualmente gravano sugli stessi, diversamente dalle regole previste per le passività ai fini dell'imposta di registro in materia di conferimenti immobiliari e di cessioni di azienda, rispettivamente dall'articolo 50 e dall'articolo 51, comma 4, del Testo Unico dell'imposta di registro.

di

Marcello Maiorino

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/cessione-dazienda-imposte-ipocatastali-ordinarie>