



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

Studio n. 99-2017/T

## La determinazione della base imponibile dell'imposta di registro nella cessione di azienda con passività

*Approvato dalla Commissione Studi Tributarî il 26/10/2017*

**Lo studio in sintesi (Abstract):** *Lo Studio si propone di approfondire il tema della determinazione della base imponibile della cessione di azienda con passività nell'imposta di registro, muovendo da un esame sistematico della regola, ivi prevista, della valorizzazione al netto delle passività aziendali alla luce del presupposto del tributo. Lo Studio, poi, affianca alle considerazioni di carattere generale un'analisi più specifica – condotta anche sulla base della giurisprudenza di legittimità – delle formule contrattuali spesso variamente utilizzate negli atti di cessione di azienda per stabilire la sorte dei debiti aziendali, al fine di valutare se e come esse possano incidere sull'applicazione della disciplina della determinazione della base imponibile agli effetti dell'imposta di registro.*

\*\*\*

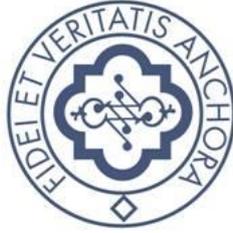
**Sommario:** 1. Premessa; 2. La sorte dei debiti aziendali nella disciplina sostanziale della cessione di azienda; 3. La cessione d'azienda nel testo unico dell'imposta di registro; 3.1 *La rilevanza dell'accollo nell'evoluzione della disciplina dell'imposta di registro;* 3.2 *(segue) ... e della deducibilità delle passività aziendali nell'attuazione della legge delega;* 3.3. *L'indicazione del corrispettivo della cessione dell'azienda;* 4. La giurisprudenza di legittimità sull'art.51 del testo unico dell'imposta di registro; 5. Il particolare requisito dell'"inerenza"; 6. Conclusioni.

\*\*\*

### 1. Premessa.

Il presente Studio <sup>(1)</sup> si propone di ricostruire, alla luce delle considerazioni della dottrina e delle pronunce, anche recenti, della giurisprudenza di legittimità, le regole di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro in occasione della cessione di azienda con passività.

Nella trattazione del tema, al profilo di carattere generale dell'individuazione della corretta interpretazione della disciplina del testo unico d.p.r. n.131/1986 in relazione a questa fattispecie, appare opportuno affiancare quello più specifico dell'esame della casistica eterogenea e complessa delle formule contrattuali utilizzate nei relativi atti. Sembra, infatti, necessario



verificare in che termini l'inserimento nell'atto di cessione di azienda di specifiche clausole, spesso condizionato dall'esigenza di tenere in considerazione riferimenti normativi posti a tutela di differenti e settoriali aspetti ai fini della regolazione degli effetti giuridici (responsabilità dei debiti, definizione delle posizioni lavorative, contratti di locazione, vicende connesse al fallimento, ecc.), possa incidere sull'individuazione dell'oggetto del trasferimento e del suo apprezzamento in termini di quantificazione della base imponibile ai fini dell'applicazione del tributo di registro. La coerente relazione tra questi due elementi essenziali di un tributo (presupposto e base imponibile) si impone all'interprete in ragione dei principi generali della materia tributaria (artt.3 e 53 cost.) pena l'irragionevolezza della norma <sup>(2)</sup>.

In effetti, la cessione di azienda presenta dal punto di vista redazionale una varietà di clausole che, soprattutto con riferimento alla sorte dei debiti aziendali, sono il riflesso della pluralità di ricostruzioni della fattispecie sul piano civilistico e principalmente emersione della necessità, avvertita dalla dottrina, di integrare la disciplina codicistica relativa al profilo della responsabilità dell'acquirente dell'azienda di cui all'art. 2560 c.c.

Proprio tale varietà di clausole sulla sorte dei debiti sembra, tuttavia, dover essere valutata ai fini fiscali nell'ambito della vicenda circolatoria dell'azienda e della sua estensione, in linea con la concezione unitaria chiaramente risultante dalla disciplina dell'imposta di registro ed in particolare dal criterio di valorizzazione "al netto" derivante dall'art. 51 comma 4 del citato testo unico. Ciò essenzialmente in quanto, si premette fin d'ora, tale criterio non può essere relegato al solo piano dell'accertamento di maggior valore, in quanto diversamente si lascerebbe priva di significato la norma sulla ventilazione delle passività di cui all'art. 23 ult. co. del medesimo testo unico <sup>(3)</sup>.

Dunque, l'interpretazione sistematica della disciplina del tributo di registro impone di rilevare che la suddetta valorizzazione "al netto" non può che presupporre il passaggio delle passività in capo all'acquirente, a prescindere dalle modalità con cui lo stesso si attui (che sia automatico, *ex lege* o per volontà delle parti).

Questa considerazione di carattere sistematico (e costituzionalmente orientata) non sembra, in linea di principio, disattesa neppure dalla recente giurisprudenza di legittimità sul tema. Essa si pone, da un lato, sul piano dell'accertamento per limitare in concreto le passività deducibili (procedendo in un esame caso per caso che non esclude di per sé la deducibilità delle passività aziendali, ma al più la limita alla verifica di quelle collegate funzionalmente all'azienda), da un altro lato, su un piano di qualificazione delle clausole relative al trasferimento delle passività, talvolta poste "redazionalmente" in relazione con il pagamento del corrispettivo (senza tralasciare un'interpretazione delle stesse in ragione dell'art.20 del testo unico al di là della forma apparente).

A corollario di queste riflessioni si dovrà allora convenire che la recente giurisprudenza relativa al disconoscimento delle passività non "inerenti" all'azienda – come premesso comunque



basata su una valutazione caso per caso – è spesso inficiata da una valutazione di abusività dell'operazione di per sé impropria limitatamente alla qualificazione dell'azienda oggetto di cessione. Ed infatti, la discriminazione delle passività in ragione del collegamento funzionale con l'azienda è operazione ermeneutica, esorbitante il controllo cartolare di cui all'art.3 *ter* del d.lgs. n.463/1997, che si colloca su un piano dell'accertamento, ancora distinto da quello relativo all'eventuale profilo abusivo/elusivo di un'operazione.

A livello metodologico sembra allora opportuno premettere l'esposizione delle principali tesi civilistiche sulla successione delle posizioni giuridiche in occasione della cessione di azienda, per poi indagare la specificità del quadro normativo tributario volto a verificare le ragioni sistematiche dell'evoluzione normativa delle regole di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro, così da sostenere un'interpretazione delle clausole contrattuali in grado di cogliere l'effettiva capacità contributiva oggetto di imposizione e più ragionevolmente cogliere ulteriori spunti interpretativi che emergono dalla lettura degli arresti giurisprudenziali che nel corso degli anni hanno concorso a formare il presupposto motivazionale delle attuali posizioni della Cassazione.

## **2. La sorte dei debiti aziendali nella disciplina sostanziale della cessione di azienda.**

Per meglio comprendere la fattispecie "cessione di azienda con passività", e la sua specifica considerazione nella disciplina tributaria, appare utile tratteggiare brevemente, dal punto di vista sostanziale, alcune questioni relative alla circolazione dei debiti dell'azienda ceduta.

Questo rappresenta, infatti, un tema ampiamente approfondito in dottrina ed in giurisprudenza anche in relazione ad una pluralità di tesi civilistiche circa la natura dell'azienda e all'interpretazione dell'art.2560 c.c.

In particolare va rilevato come i debiti aziendali (o meglio la relativa circolazione) possano essere considerati ricompresi nell'oggetto del trasferimento aziendale sia accedendo alla tesi monistica che a quella atomistica dell'azienda <sup>(4)</sup>.

Infatti, se pur è evidente che accedendo alla prima tesi diventa superflua qualsiasi indagine sulla composizione qualitativa dell'azienda ceduta, in quanto l'azienda comprenderebbe, come suoi elementi costitutivi, tutti i beni ed i rapporti giuridici che alla stessa fanno capo, tra cui i debiti, anche secondo l'altra tesi il trasferimento delle passività, benché non automatico, può essere ricompreso nell'oggetto della cessione dell'azienda, se previsto nel contratto <sup>(5)</sup>.

Vengono in rilievo nello specifico, nell'ambito delle regole codicistiche dettate per la circolazione dell'azienda, le norme di cui all'art. 2560 c.c., ai sensi del quale: «1. *L'alienante non è liberato dai debiti, inerenti all'esercizio dell'azienda ceduta anteriori al trasferimento, se non risulta che i creditori vi hanno consentito. 2. Nel trasferimento di un'azienda commerciale risponde dei debiti suddetti anche l'acquirente dell'azienda, se essi risultano dai libri contabili obbligatori* » <sup>(6)</sup>.



La disposizione disciplina, più precisamente, la sorte dei debiti aziendali cd. puri <sup>(7)</sup>, regolando i rapporti fra i contraenti ed i creditori dell'azienda <sup>(8)</sup>, senza nulla specificare in ordine ai rapporti interni fra le parti del contratto di cessione.

A tale ultimo riguardo, secondo una parte della giurisprudenza, orientata a considerare l'azienda quale *universitas iuris*, inclusiva non solo di beni materiali, ma di tutti i rapporti giuridici attivi e passivi ad essa pertinenti <sup>(9)</sup>, il trasferimento riguarda tutte le situazioni giuridiche riconducibili all'azienda ed il cessionario assume la veste di obbligato principale, in quanto l'art. 2560 cit. prevede, per quanto concerne i debiti anteriori all'alienazione, un acollo cumulativo *ex lege* all'acquirente <sup>(10)</sup>. Di diverso avviso un altro indirizzo giurisprudenziale <sup>(11)</sup>, il quale esclude che l'art. 2560 cit. determini anche il trasferimento, insieme all'azienda, delle passività aziendali in capo all'acquirente <sup>(12)</sup>.

Quanto alla dottrina, la tesi prevalente ritiene che sia lasciato alla disponibilità delle parti stabilire, all'atto del trasferimento dell'azienda, l'assetto relativo all'incidenza delle passività aziendali più rispondente ai rispettivi interessi <sup>(13)</sup>, evidenziando però come il trasferimento all'acquirente dei debiti rappresenterebbe l'assetto più conforme agli interessi delle parti e, quindi, normale, perché «*vi è anzitutto l'interesse sia dell'alienante a trasferire i debiti in natura che egli non potrebbe più adempiere non disponendo dell'azienda; vi è l'interesse dell'acquirente ad evitare inadempimenti dell'alienante che turberebbero le relazioni aziendali di mercato e ad entrare in contatto con i creditori attraverso il pagamento dei debiti; vi è soprattutto l'interesse dell'acquirente al trasferimento dei debiti di cui egli è comunque responsabile in forza del secondo comma dell'articolo [2560, ndr]. La normalità del trasferimento spiega perché lo stesso venga presupposto nel primo comma dell'articolo*» <sup>(14)</sup>.

La disciplina dei debiti aziendali verrebbe così ad essere caratterizzata da un lato "esterno", relativo al profilo della responsabilità verso i creditori, fissato dalla legge ai sensi dell'art. 2560 c.c., e da un lato "interno", relativo all'imputazione degli stessi fra le parti contraenti, rimesso all'autonomia privata <sup>(15)</sup>.

Parte della dottrina qualifica genericamente tale trasferimento dei debiti in termini di acollo, ma lo stesso, a ben vedere, presenta connotazioni peculiari, incidendo solo sul lato interno dei rapporti fra le parti e prescindendo dal consenso del creditore <sup>(16)</sup>. Volendo tralasciare le complesse questioni teoriche ed operative connesse alla vicenda circolatoria dei debiti, affrontate in dottrina <sup>(17)</sup>, in questa sede preme evidenziare che, anche ammettendo la necessità di uno specifico accordo delle parti contraenti in ordine all'incidenza dei debiti afferenti l'azienda (e riconducibili all'art. 2560 c.c.) in capo all'acquirente (accordo che la dottrina suggerisce sia contenuto in un'espressa clausola contrattuale per evitare dubbi interpretativi <sup>(18)</sup>), si tratterebbe di una pattuizione che appare connaturata alla cessione di azienda e alla sua natura oggettivamente complessa <sup>(19)</sup>.



E a ciò si aggiunga che, se con riguardo ai debiti (cd. puri) di cui all'art. 2560 c.c. si pone il problema della necessità o meno di una pattuizione contrattuale relativa al loro trasferimento, per i debiti incardinati nei rapporti contrattuali *“stipulati per l'esercizio dell'azienda stessa, che non abbiano carattere personale”*, si verifica una successione *ex lege* ai sensi dell'art. 2558 c.c., così come per i rapporti di lavoro in essere al momento della cessione, ai sensi dell'art. 2112 c.c., si verifica una successione automatica del cessionario, il quale è responsabile in solido con l'alienante per tutti i crediti (anche non risultanti dalle scritture contabili) vantati dai lavoratori <sup>(20)</sup>.

In definitiva, dunque, se si considera che la cessione di azienda si caratterizza, secondo parte della dottrina, quale esemplare di *“prestazione tipica”*, di modo che *«l'alienazione dell'organismo produttivo si atteggia non quale “indicazione riassuntiva di più negozi relativi ai vari beni”, ma come una “operazione negoziale unica volta ad attribuire all'alienatario il complesso funzionalmente coordinato di beni aziendali”»* <sup>(21)</sup>, pare potersi affermare che il negozio di alienazione del complesso aziendale è conformato attraverso una serie di regole specifiche dettate dal legislatore, completate dalla volontà delle parti che possono, o meno, estendere la consistenza dell'azienda comprendendo nella relativa vicenda circolatoria anche la cessione dei debiti, così come la cessione dei crediti <sup>(22)</sup>.

### **3. La cessione d'azienda nel testo unico dell'imposta di registro**

Come premesso, la rilevanza della vicenda circolatoria dei debiti aziendali sul piano della composizione dell'oggetto della cessione di azienda trova specifico riconoscimento nell'ambito dell'imposta di registro. A differenza delle norme civilistiche contenute nell'art.2560 c.c., *«la norma tributaria (come è logico che avvenga nel quadro di un'imposta sui trasferimenti della ricchezza), guarda al piano dei rapporti interni; ed ha il suo naturale presupposto nel fatto che le passività aziendali (tranne quelle “... che l'alienante si sia espressamente impegnato ad estinguere”) vengono normalmente assunte dal cessionario»* <sup>(23)</sup>.

Pare il caso tuttavia di precisare che tale previsione si inserisce – in ragione della peculiarità del bene ceduto – in un quadro disciplinare dell'imposta di registro caratterizzato, in linea generale, da un principio di tassazione dei beni e diritti oggetto di atti/contratti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali sulla base del loro valore *“al lordo”* <sup>(24)</sup>. Infatti l'art. 43, comma 2, d.p.r. n. 131/1986 prevede che *«i debiti e gli altri oneri accollati e le obbligazioni estinte per effetto dell'atto concorrono a formare la base imponibile»* confermando quanto già disposto fin dal R.D. del 1923, n.3269. La *ratio* di questa disposizione è da ricondurre alla considerazione <sup>(25)</sup> secondo 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».*

Ad avviso di parte della dottrina, la previsione dell'art.43, comma 2, cit., sarebbe complementare a quella dell'art.21 comma 3 del medesimo testo unico, secondo la quale «*non sono soggetti ad imposta gli accolti di debiti ed oneri collegati e contestuali ad altre disposizioni*». Tale norma avrebbe la funzione di chiarire che gli accolti 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 <sup>(26)</sup>.

### *3.1 La rilevanza dell'accollo nell'evoluzione della disciplina dell'imposta di registro*

Per meglio comprendere quanto appena affermato può essere opportuno brevemente richiamare l'attenzione sui passaggi essenziali dell'evoluzione della disciplina dell'imposta di registro, evidenziando le ragioni di un tributo sulle modificazioni patrimoniali nella prospettiva delle *disposizioni autonomamente evidenziate in atto* <sup>(27)</sup>.

Ed infatti, originariamente, sulla scorta dell'esperienza francese, la struttura dell'imposta era diretta all'autonomizzazione dell'unità negoziale, con la precisazione che solo la necessaria dipendenza e la contestualità potessero far venire meno tale frammentazione. Fin dalla fine dell'ottocento, tuttavia, venuto specificamente meno il riferimento all'obbligazione di pagare il prezzo tra le ipotesi di "*disposizione dipendente*", la dottrina e la giurisprudenza tentarono un'interpretazione di tale nuovo assetto nel senso di intendere il termine "*disposizione*" come riferito alle "*singole clausole di una convenzione*", ferma restando la dipendenza necessaria, legale e naturale. Muovendo in senso critico da questa posizione, altra dottrina giunse a concludere che l'espressa precisazione che «*negli atti traslativi a titolo oneroso non è soggetta a tassa particolare né l'obbligazione del prezzo, né la quietanza*» non costituisce più l'indicazione dell'autonomia della disposizione, salva la sua dipendenza, ma indice del fatto che «*l'unità minima in cui deve scomporsi un contratto formalmente unico non è la singola obbligazione della singola parte, ma il contratto o l'atto giuridico preveduto in tariffa*» <sup>(28)</sup>, seppur con alcune precisazioni a seconda che si trattasse di negozi tipici e atipici (da qui i dubbi sull'autonoma rilevanza dell'accollo del mutuo nella compravendita) <sup>(29)</sup>.

Con particolare riferimento al contratto di cessione di azienda, nella prospettiva del dibattito di cui sopra circa l'autonoma rilevanza delle disposizioni, la dottrina, nel commentare quelle in forza delle quali nei trasferimenti a titolo oneroso l'imposta è applicata in ragione dei prezzi e degli altri corrispettivi convenuti tra le parti "*compresi gli oneri che passano a carico dell'acquirente*", si interrogava sull'esatta definizione di tali oneri osservando che dovesse trattarsi «*indubbiamente soltanto (di) quelli che costituiscono vero e proprio corrispettivo della cessione, e non degli oneri*



*che diminuiscono intrinsecamente il valore dei beni trasferiti»<sup>(30)</sup>. Si noti, tra l'altro, che nelle esemplificazioni a corredo di tale constatazione all'ipotesi dell'ipoteca su immobile veniva efficacemente affiancata quella di oneri di diversa specie (servitù, decime, ecc.) al fine di osservare che tali oneri ineriscono alla cosa, quali "oneri *ob rem* e non *ad rem*" per concludere che, con riferimento all'azienda, la relativa passività costituisce senza dubbio «un onere *ob rem*, anzi, qualche cosa di più, se così può dirsi, in quanto costituisce un elemento, una parte dell'azienda». Pertanto, in merito all'interpretazione della specifica disposizione sugli oneri accollati si osservava che «se è vero che gli oneri di cui all'art. 43 sono soltanto quelli che l'acquirente si accolla e che non ineriscono alla sostanza, alla costituzione della cosa trasferita, è ovvio che la norma non può essere invocata per il passivo dell'azienda»<sup>(31)</sup>.*

### *3.2 (segue) ... e della deducibilità delle passività aziendali nell'attuazione della legge delega*

Con l'attuazione della legge delega è stata finalmente colta la peculiarità dell'azienda quale oggetto di contratti traslativi a titolo oneroso (o costitutivi di diritti reali) attraverso specifiche regole per la sua valorizzazione ai fini fiscali in conformità con i principi costituzionali di ragionevolezza e capacità contributiva<sup>(32)</sup>.

Più precisamente, l'art. 51, collocato all'interno del titolo IV relativo alla "determinazione della base imponibile", prevede al comma 4 che «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 e art. 11-bis della tabella, 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 e art. 11-bis della tabella. L'ufficio può tenere conto anche degli accertamenti compiuti ai fini di altre imposte e può procedere ad accessi, ispezioni e verifiche secondo le disposizioni relative all'imposta sul valore aggiunto».

Quindi il valore dell'azienda si determina in base alla somma dei valori delle "attività", ovvero dei valori dei beni materiali e dei beni immateriali compreso l'avviamento, sottraendo le passività che risultano dalle scritture contabili obbligatorie e da atti aventi data certa<sup>(33)</sup>. Coerentemente con tale ricostruzione non sono deducibili le passività che l'alienante si sia impegnato espressamente ad estinguere, in quanto le stesse evidentemente restano estranee al compendio aziendale ceduto e possono eventualmente incidere sul prezzo del bene oggetto della cessione<sup>(34)</sup>.

Correttamente la dottrina ha osservato che la circostanza per cui «gli aspetti fiscalmente rilevanti dell'azienda siano stati indicati nella norma relativa al controllo di congruità ha la sua razionale giustificazione nell'essere solo in tale fase necessaria la loro precisa individuazione (essendo l'imposizione iniziale ancorata ai corrispettivi o ai valori dichiarati dalle parti)»<sup>(35)</sup>.



Se dunque si muove «*dall'esigenza sistematica di una rigorosa corrispondenza tra presupposto e base imponibile e tra criteri valutativi da adottare sia in fase iniziale che in sede di controllo*» <sup>(36)</sup> appare in tutta chiarezza che la scelta del legislatore di quantificare la capacità contributiva connessa ad una cessione di azienda al netto della deduzione dall'imponibile delle passività risultanti da scritture contabili obbligatorie è ragionevole nella misura in cui si assume che tale regola di determinazione della base imponibile sia coerente con la definizione del presupposto *sub specie* di cessione di azienda <sup>(37)</sup>. Proprio questa riflessione di carattere generale sul presupposto giustifica il perché tale principio di tassazione al netto sia di per sé riferibile solo ad operazioni che hanno ad oggetto la tendenziale totalità dei beni e dei rapporti facenti capo all'azienda (o al ramo d'azienda). La generalizzata inclusione, nella base imponibile, di tutte le passività risultanti dalle scritture contabili del cedente (ad esclusione di quelle che l'alienante si sia espressamente impegnato ad estinguere) vuole, quindi, anche significare che si è in presenza «*di vicende traslative che hanno avuto (o può ragionevolmente presumersi abbiano avuto) ad oggetto anche quelle passività, non essendo pensabile che il legislatore abbia inteso ammettere la deduzione di passività non trasferite*» <sup>(38)</sup>.

### 3.3. L'indicazione del corrispettivo della cessione dell'azienda

Si impone tuttavia una riflessione sul coordinamento dei commi 2 e 4 dell'art. 51 con il comma 1 dello stesso, poiché, enunciando un principio generale sulla rilevanza del valore per la determinazione dell'imponibile nella tassazione di registro, quest'ultimo stabilisce che «*ai fini dei precedenti articoli si assume come valore dei beni o dei diritti, salvo il disposto dei commi successivi, quello dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto*» <sup>(39)</sup>.

Secondo alcuni Autori il comma 2 dell'art. 51 (che indica quale base imponibile della cessione di immobili e di aziende il valore venale in comune commercio) derogherebbe al comma 1 citato, con la conseguenza che «*mentre per gli atti onerosi traslativi o costitutivi di diritti reali o aventi per oggetto prestazioni obbligatorie a contenuto patrimoniale, la base imponibile è costituita dal maggiore importo tra valore dichiarato e corrispettivo pattuito, per gli atti ricompresi nel secondo comma è data dal valore venale in comune commercio*», il quale va posto in relazione «*ai criteri riguardanti il controllo della congruità dei valori di cui al terzo e quarto comma*» <sup>(40)</sup>.

Secondo altri, invece, condivisibilmente, il comma 2 si limita a porre un criterio di determinazione del valore in relazione all'avviso di accertamento di maggior valore per gli immobili e le aziende, non escludendo però la rilevanza del corrispettivo laddove superiore al valore venale <sup>(41)</sup>. In altri termini, secondo questa impostazione, l'imposta si applica inizialmente sul corrispettivo/valore dichiarato in atto dalle parti, fermo restando il potere degli Uffici di procedere all'accertamento nei limiti del comma 4. D'altro canto depone in questo senso anche il tenore letterale dell'art. 52 comma 1 del medesimo d.p.r., secondo il quale «*l'ufficio, se ritiene che*



*i beni o i diritti di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 51 hanno un valore venale superiore al valore dichiarato o al corrispettivo pattuito, provvede con lo stesso atto alla rettifica e alla liquidazione della maggiore imposta, con gli interessi e le sanzioni».*

E coerentemente con quanto rilevato nel precedente paragrafo, si dovrebbe concludere che l'indicazione in atto del prezzo o del valore sia da intendersi riferito all'azienda appunto intesa nella sua complessità, senza che assumano autonomo rilievo – agli effetti dell'applicazione del tributo medesimo – quelle indicazioni che riguardino singoli aspetti più o meno significativi del negozio (si pensi all'accollo delle passività aziendali)<sup>(42)</sup>. Sarebbe infatti irragionevole, rispetto alle considerazioni sopra prospettate, attribuire autonomo rilievo (anche ai soli fini dell'incremento del prezzo) a disposizioni che hanno esclusivamente la funzione interna al negozio di definire l'estensione dell'oggetto della cessione.

Inoltre, seppure parte della dottrina, muovendo dalla cennata concezione universalistica dell'azienda, considera anacronistica la scelta legislativa di non fissare un'unica aliquota per la tassazione della relativa cessione<sup>(43)</sup>, l'art.23<sup>(44)</sup> costituisce invece un'importante conferma di quanto sopra concluso laddove al comma 4 stabilisce che *«nelle cessioni di aziende o di complessi aziendali relativi a singoli rami dell'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»*. Ne deriva, pertanto, che se l'azienda è costituita da beni tassabili con aliquote diverse<sup>(45)</sup>, per evitare l'applicazione dell'aliquota maggiore all'intera base imponibile, occorre indicare separatamente i valori (*rectius* «i corrispettivi distinti») delle varie attività che compongono l'azienda ed imputare le passività ai diversi beni in proporzione al loro valore<sup>(46)</sup>.

In definitiva, dunque, le disposizioni relative alla cessione di azienda contenute nel testo unico dell'imposta di registro, nell'attribuire espressamente, ai fini della valorizzazione dell'azienda, una rilevanza (in negativo) alle passività aziendali trasferite all'acquirente, a prescindere dalla necessità o meno di una specifica pattuizione contrattuale definibile nei termini di un acollo (interno), depongono nel senso di una considerazione unitaria della cessione dell'azienda, la cui consistenza – ai fini della individuazione della ricchezza trasferita – comprende beni e rapporti giuridici, attivi e passivi<sup>(47)</sup>.

I debiti aziendali trasferiti nell'ambito della vicenda circolatoria dell'azienda concorrono, dunque, a determinare in negativo il valore dell'oggetto della cessione, senza che possa trovare applicazione rispetto ad essi il principio di cui all'art. 43 comma 2 cit.<sup>(48)</sup>. Ne deriva che, ai sensi dell'art. 51 comma 1 cit., l'imposta di registro deve essere applicata alla cessione di azienda sulla base del valore dichiarato in atto o (in mancanza o se superiore) del corrispettivo pattuito, che ben le parti possono parametrare al valore netto dell'azienda, senza che ad esso si debbano aggiungere le passività aziendali trasferite (non trovando applicazione – come appena precisato – l'art.43, comma 2)<sup>(49)</sup>.



Invece l'indicazione in atto di un corrispettivo (superiore al valore netto eventualmente dichiarato) "al lordo" delle passività aziendali trasferite (collocandosi redazionalmente l'accollo delle stesse sul piano delle modalità di pagamento del prezzo), può ingenerare confusione nell'interprete, poiché solo attraverso un'esegesi complessiva delle disposizioni contrattuali si potrebbe superare una censura degli Uffici fiscali *ex art. 43 comma 2 e art. 51 comma 1*, dimostrando sul piano sostanziale che la volontà delle parti in ordine alla pattuizione del corrispettivo si concentra sul prezzo al netto e che le formule contrattuali, relative all'accollo, hanno una mera rilevanza descrittiva della consistenza del bene.

Inoltre, coerentemente con quanto fin qui rilevato, anche nell'ipotesi limite della cessione di azienda con passività ad essa relative (almeno) pari all'attivo<sup>(50)</sup>, si deve concludere nel senso che a fronte di un valore pari a zero assumerà rilievo determinante l'indicazione del prezzo effettivamente pattuito dalle parti, in presenza del quale non potrebbe venire in dubbio la stessa natura onerosa dell'atto che giustifica l'applicazione delle conclusioni di cui sopra anche a questa fattispecie. Ed al riguardo parte della dottrina<sup>(51)</sup> ha rilevato che, nel contesto della disciplina dell'imposta di registro, tale ipotesi dovrebbe essere ricondotta alla norma dell'art.53 quanto agli atti sprovvisti di indicazioni necessarie (nella specie, dichiarazione di valore o indicazione del corrispettivo).

Con riferimento alla determinazione della base imponibile dell'azienda, come accennato in premessa, si deve tuttavia constatare una prassi da parte di alcuni uffici dell'Agenzia delle entrate volta a disconoscere la deducibilità delle passività, da un lato, se non "inerenti" all'azienda o al ramo di azienda ceduto, da un altro lato, se le stesse sono trasferite/accollate, all'acquirente, in quanto ritenute concorrenti nella determinazione della base imponibile ai sensi dell'art. 43 comma 2 d.p.r. n. 131/1986 (peraltro in alcuni casi a fronte di passività accollate *sub specie* di modalità di pagamento del prezzo e/o di un corrispettivo indicato in atto anche "al lordo" delle suddette passività).

Prassi che, come anticipato, trova un certo riscontro nella giurisprudenza di legittimità.

#### **4. La giurisprudenza di legittimità sull'art.51 del testo unico dell'imposta di registro.**

Vale la pena di precisare che si tratta di questioni oggetto di rilevanti controversie anche sotto il vigore della precedente normativa disciplinante l'imposta di registro e di cui non è possibile dare compiutamente conto in questa sede, tuttavia, proprio al fine della corretta esegesi della giurisprudenza più recente ci si limita a osservare quanto segue.

La Corte di cassazione nella sentenza n. 2849 del 28 marzo 1996 sul tema del "cosiddetto accollo dei debiti aziendali" nel caso di un trasferimento di azienda (nella specie di un conferimento, *ratione temporis* rilevante ai fini dell'imposizione proporzionale) ne escluse l'autonoma tassabilità in quanto «*il conferimento d'azienda implica, per sua stessa natura, l'attribuzione alla società conferente di un valore patrimoniale che corrisponde alla somma*



*algebraica delle attività e delle passività dell'azienda conferita, onde ne consegue, anche indipendentemente da qualsiasi atto negoziale ulteriore, la successione della conferitaria nei debiti facenti capo al precedente titolare dell'azienda».* Principio questo che troverebbe conferma, secondo la Corte, anche dal punto di vista fiscale nell'art. 48 comma 3 d.p.r. n. 634/1972 (corrispondente all'attuale art. 51 comma 4 d.p.r. n. 131/1986) in quanto la determinazione del valore dell'azienda al netto delle passività indica come il trasferimento delle passività sia considerato anche dal legislatore tributario *«un effetto naturale del passaggio della titolarità dell'azienda come tale non scindibile dall'atto negoziale avente ad oggetto l'azienda stessa».*

Quanto alla giurisprudenza di legittimità più recente, la sentenza n. 12215 del 15 maggio 2008 in una fattispecie di cessione di azienda effettuata per un corrispettivo indicato in atto in un ammontare complessivo, nel quale era compreso anche l'importo delle passività dell'azienda accollate dalla cessionaria, ritiene che l'imposta di registro debba applicarsi al corrispettivo dichiarato, ai sensi dell'art. 51 comma 1, mentre il successivo comma 4 avrebbe rilievo solo subsidiario, nell'ipotesi in cui l'ufficio eserciti il suo potere di controllo del valore dichiarato nell'atto dal contribuente. La Corte conclude, pertanto, nel senso che *«come regola generale per stabilire la base imponibile, si deve fare riferimento alla maggior somma risultante tra il corrispettivo ed il valore accertato, per cui nessuna rilevanza può attribuirsi alle modalità con cui gli stessi contraenti hanno convenuto il pagamento del corrispettivo per la cessione dell'azienda, corrispettivo che nel caso di specie era costituito dall'accollo da parte dell'acquirente dei debiti dell'azienda. Peraltro si desume in base al D.P.R. n. 131 del 1986, art. 21 comma 3, e art. 43, comma 2, che gli accolti dei debiti contestuali ad altre disposizioni non scontano autonomamente l'imposta di registro, per cui gli stessi in sostanza devono considerarsi alla stregua di una semplice modalità di pagamento del prezzo convenuto. D'altra parte nella fattispecie la stessa società acquirente, accettando l'accollo di dette passività, implicitamente ha riconosciuto che il valore complessivo dell'azienda era tale da annullare le passività medesime».*

A ben vedere, anche in successive pronunce della Corte di cassazione<sup>(52)</sup>, il disconoscimento della detrazione delle passività accollate, da un lato, e la valutazione delle stesse quale modalità di pagamento del corrispettivo, sembrano essere spesso legati ad una casistica contrattuale in cui le parti hanno indicato nel contratto il corrispettivo della cessione di azienda "al lordo degli accolti di debiti", importo globalmente dichiarato dalle parti che rappresenta, quindi, per la Corte la misura della base imponibile (salvo eventuali accertamenti di maggior valore da parte dell'ufficio).

Su un distinto piano si colloca la posizione espressa dalla Cassazione con la sentenza n. 20691 del 30 luglio 2008, la quale, nel ricordare che l'art. 51 comma 4 del d.p.r. n. 131/1986 non pone deroghe al criterio generale dell'accertamento del valore secondo il parametro del "valore venale in comune commercio", previsto nel comma 2 dello stesso articolo, ritiene che l'imponibile di una cessione di azienda *«lungi dal ricavarsi dalla somma algebrica sopra indicata [ndr, delle attività e delle passività], va definito in funzione della ricognizione del "valore venale in comune*



*commercio” del complesso aziendale, che non è necessariamente espresso dalla sommatoria delle sue componenti positive e di cui, come prospettato dall’ufficio, ben può costituire significativo indice sintomatico il valore dei debiti aziendali che il cessionario si sia esplicitamente accollato in aggiunta al corrispettivo versato (Cass. n. 18150/04); valore dal quale vanno poi dedotte le passività risultanti dalle scritture contabili obbligatorie o da atti aventi data certa».*

Si tratta di una sentenza di difficile interpretazione, la quale non sembra tuttavia negare che l’imponibile possa essere determinato al netto delle passività <sup>(53)</sup>.

Più esplicita sul punto sembra essere la sentenza n. 10218 del 18 maggio 2016, la quale nel limitare la deducibilità alle passività inerenti (su cui meglio *infra*) in sede di controllo dell’ufficio ai sensi dell’art. 51 comma 4, ritiene che per i debiti estranei all’azienda, pur risultanti da libri contabili obbligatori, la responsabilità dell’acquirente ex art. 2560 comma 2 cod. civ. non possa che «*configurare un’ipotesi sostanzialmente riconducibile all’accollo da parte del cessionario del debito del cedente.... Senonché tale accollo non rappresenta che una modalità di determinazione e corresponsione del prezzo di acquisto, così come concordato in ragione dell’effettivo valore attribuito dalle parti all’azienda; il quale dovrà pertanto essere individuato, ai fini dell’imposta di registro, non al netto, ma al lordo della passività non inerente (Cass. n. 12215/2008)*».

#### **5. Il particolare requisito dell’“inerenza”.**

Prima di delineare delle conclusioni, tenuto conto dei passaggi argomentativi precedentemente evidenziati sia dalla dottrina che dalla giurisprudenza di legittimità, pare opportuno precisare un ulteriore elemento di complessità con riferimento al tema trattato.

La Cassazione ha, infatti, affermato in più occasioni che «*le passività risultanti dalle scritture contabili obbligatorie, o da atti aventi data certa a norma del codice civile, debbono essere dedotte dalla base imponibile dell’imposta di registro solo se inerenti all’azienda, non essendo sufficiente la loro registrazione nelle scritture contabili*». Da ultimo viene esplicitata una distinzione tra inerenza soltanto contabile e inerenza “operativa” della posta passiva che assume portata condizionante la deducibilità dell’ammontare tanto che «*la contestazione dell’amministrazione finanziaria non [riguarda] l’esistenza in sé del debito, ma unicamente la sua pertinenza alle esigenze e finalità aziendali*» <sup>(54)</sup>. Da quanto sopra emerge con sufficiente chiarezza che il termine “inerenza” non viene utilizzato dalla giurisprudenza di legittimità in senso tecnico, ma solo per esprimere un concetto di relatività/pertinenzialità/collegamento funzionale della passività rispetto all’azienda oggetto della cessione. Proprio dall’esame delle pronunce di Cassazione emerge la convinzione dei Supremi giudici che, ai fini della valutazione della sussistenza o meno del predetto collegamento funzionale, debbano essere considerati elementi fattuali, quali l’estemporaneità dell’indebitamento e la sua imminenza rispetto alla cessione dell’azienda, la funzionalità di tale finanziamento alle esigenze non già dell’azienda ceduta, ma del cedente (eventualmente pressato



da esigenze finanziarie conseguenti alla dilazione del pagamento della cessione medesima) e alla insussistenza di una contropartita attiva di cassa.

Sulla base di quanto appena evidenziato, può apparire difficile ipotizzare che la constatazione della insussistenza del predetto elemento funzionale possa essere agevolmente rimessa al notaio ai fini della liquidazione dell'imposta principale, non emergendo dai dati contabili riportati in atto ad esso allegati. Tale operazione interpretativa, che resta più ragionevolmente esito dell'esercizio di un potere di accertamento da parte degli Uffici fiscali, esorbitante dal controllo formale in sede di cd. principale postuma <sup>(55)</sup>, non può tuttavia sottrarre il notaio ad un'attenta valutazione della fattispecie.

Quanto ai termini della questione, l'antecedente logico del riferimento all'inerenza, i cui confini di definizione non sono – dunque – del tutto agevoli in ragione della varietà delle fattispecie che, in concreto, possono venire in rilievo, risiede in verità in un referente normativo diverso da quelli relativi alla cessione di azienda e più precisamente nell'art.50 del testo unico dell'imposta di registro <sup>(56)</sup> attinente ai conferimenti in società. L'esplicita menzione dell'inerenza solo in questo caso è, anzi, sintomatica della funzione antielusiva di tale elemento rispetto a un peculiare contesto regolamentare di derivazione comunitaria nell'ambito del quale trovano collocazione le scelte del legislatore nazionale (che, tra l'altro, oggi riducono l'operatività della regola alla fattispecie del conferimento di immobili con passività). Del resto, autorevole dottrina ha rilevato che rispetto alla fattispecie del conferimento di immobili in società con accollo di passività «è proprio la carenza dell'elemento unificante dell'azienda a rendere quanto meno problematica la giustificazione causale unitaria dell'operazione (e la conseguente imposizione al netto)» <sup>(57)</sup> e a indurre l'amministrazione finanziaria a riqualificare l'operazione stessa.

Obiettivamente una medesima *ratio* antielusiva non può storicamente rinvenirsi nella disciplina dell'art.51 relativamente alla cessione di azienda, volta all'individuazione del valore del bene inteso nella sua unitarietà ed effettività ovvero al netto delle relative poste passive. In questa prospettiva la rilevanza delle passività e la questione della loro *inerenza* – per nulla menzionata nel testo normativo – non assume una funzione antielusiva, ma viene a costituire un elemento volto alla corretta individuazione del bene oggetto della cessione, in relazione al quale è dovuto il tributo. Solo sotto questo profilo può dirsi allora che l'*inerenza* (o meglio il collegamento funzionale delle passività con il bene ceduto) assuma rilievo anche agli effetti della determinazione della base imponibile dell'imposta di registro.

Non convince allora quella giurisprudenza che ha motivato l'esclusione dal compendio aziendale delle passività di natura finanziaria iscritte al solo fine di incidere sulla base imponibile applicabile alla cessione di azienda sulla base delle argomentazioni della Cassazione <sup>(58)</sup> fondate sul principio generale del divieto dell'abuso del diritto in materia tributaria, quale immediata applicazione dell'art.53 cost. <sup>(59)</sup>. Come già sopra meglio argomentato, dalla disciplina fiscale vi sono ragioni sistematiche a sostegno di una visione unitaria dell'azienda rispetto alla quale



l'intento antielusivo è stato considerato dalla giurisprudenza e dalla dottrina in tutt'altra prospettiva relativa alla frammentazione negoziale ai fini della rilevanza iva delle singole cessioni <sup>(60)</sup>.

Tuttavia la richiamata giurisprudenza di legittimità palesa, senza particolari remore, l'assimilazione delle differenti discipline del conferimento e della cessione sopra menzionate. Si afferma infatti che *«trasponendo questo principio di ordine generale alla cessione aziendale ex art.51, rileva dunque come la presunzione di corrispondenza del valore reale a quello dichiarato dalle parti nell'atto (comma 1) possa essere superata dall'amministrazione finanziaria allorquando quest'ultima autonomamente accerti (comma 4) che il valore dichiarato ha tenuto conto di passività, le quali, per quanto iscritte nei libri contabili obbligatori, non presentino alcun collegamento o inerenza con l'azienda trasferita»* <sup>(61)</sup>. Abbiamo già precisato nell'ambito della disamina della giurisprudenza sulla determinazione del valore, che la Cassazione insiste sul requisito di inerenza "operativa" al fine di determinare – per differenza – l'ambito nel quale il passaggio della passività operi solo in conseguenza di una specifica pattuizione *«sostanzialmente riconducibile all'accollo da parte del cessionario del debito del cedente (indipendentemente dalla inerenza soltanto contabile, e non operativa, della posta passiva)»* <sup>(62)</sup>.

Pare il caso di sottolineare che nella decisione più volte citata la Cassazione afferma puntualmente che la valutazione del requisito dell'inerenza del finanziamento concreta una tipica *quaestio facti* e dovrà essere condotta ponendo l'onere della prova a carico dell'amministrazione finanziaria, la quale – nella specie – proprio sulla non inerenza della passività aveva basato l'avviso di accertamento opposto.

La prova dell'inerenza (o meglio del collegamento funzionale) presuppone dunque una corretta definizione della stessa, laddove, come già evidenziato, la matrice antiabusiva da cui la si desume appare in questo contesto sviante. Rispetto infatti ad un'azienda, espressione di esercizio d'impresa, l'inerenza delle passività dovrebbe discendere dall'individuazione degli atti che hanno dato origine all'attività stessa <sup>(63)</sup>. Una nozione così ampia dell'istituto potrebbe portare tuttavia a disattivare in sostanza le conclusioni della citata giurisprudenza, che invece – come già accennato – dovrebbe a nostro avviso condurre ad un'interpretazione per cui l'indagine, caso per caso, debba concentrarsi sull'individuazione (parafrasando la citata giurisprudenza) della causa non estranea all'azienda che consente di evidenziare il collegamento tra la passività e il bene unitariamente considerato al netto secondo le prescrizioni tributarie <sup>(64)</sup>.

Da ultimo la Cassazione <sup>(65)</sup> ha distinto tra debiti qualificabili come passività perché relativi all'esercizio dell'azienda e debiti propri dell'imprenditore, lasciando intendere – anche con un riferimento alla disciplina civilistica – la sola rilevanza del piano sostanziale (in ragione del collegamento funzionale all'attività) piuttosto che la rilevanza dell'appostazione contabile. In due recenti arresti giurisprudenziali la Suprema corte ha, nello stesso senso, ritenuto che, attraverso la disciplina sull'interpretazione degli atti di cui all'art.20 del testo unico, si dovesse valutare



«l'effettiva natura del contratto (...) e del debito trasferito come risultante dalla documentazione prodotta in atti» e «se il debito con la società (...) fosse effettivamente servito «all'attività d'impresa» e dunque «direttamente e funzionalmente connesso» <sup>(66)</sup>. Emerge dunque una giurisprudenza che chiaramente sollecita ad una valutazione in concreto della consistenza dell'azienda oggetto della cessione, rispetto alla quale, l'appostazione contabile, i documenti aventi data certa, i titoli negoziali dedotti e le clausole inserite, costituiscono indici rilevanti per la corretta tassazione dell'atto, ma tutti necessariamente da orientare secondo i principi generali della disciplina dell'imposta di registro e della conseguente rilevanza del presupposto in termini di capacità contributiva. In altri termini gli elementi di cui sopra possono essere di ausilio per descrivere la consistenza del bene e ricostruire in via interpretativa il valore dello stesso <sup>(67)</sup>.

Del resto anche gli Autori che hanno approfondito il tema della cessione dell'azienda ai fini delle imposte dirette hanno interpretato l'art. 86 comma 2 secondo periodo <sup>(68)</sup> t.u.i.r. constatando che il riferimento all'unitarietà è da intendere alla plusvalenza per l'alienante, ferma restando la necessità di individuazione dei valori (ripartizione del prezzo) da parte dell'acquirente. Ed infatti, nel caso di cessione di azienda con passività "inerenti" il venditore potrà realizzare una plusvalenza limitatamente al prezzo al netto delle passività e simmetricamente l'acquirente, in ragione della ventilazione delle passività medesime, potrà assumere i beni aziendali per un valore più basso rispetto all'alienante, e nel caso di cessione di azienda con accollo di debiti "non inerenti" il venditore realizzerà una plusvalenza unitariamente considerata in ragione del maggior prezzo e simmetricamente l'acquirente dovrà imputare valori iniziali più elevati non potendo operare la ventilazione delle passività. Se quanto sopra è corretto neanche in quest'ambito residuano valutazioni di carattere abusivo/elusivo circa "ipotetici stratagemmi" <sup>(69)</sup> potendosi la vicenda allo stesso modo ricondursi alla valutazione in concreto del collegamento funzionale delle passività con l'azienda.

Una volta dimostrato che, per ragioni sistematiche, la regola desumibile dall'art.51, comma 1, non può condurre ad un risultato distinto da quella del successivo comma 4 e dato conto che l'istituto della ventilazione delle passività appare ragionevole solo in una disciplina che ordinariamente ammette una tassazione dell'azienda al netto delle passività, appare allora con sufficiente chiarezza che la sussistenza del "collegamento funzionale" di cui sopra è il tratto discrezionale, da valutarsi caso per caso, al fine di considerare meramente descrittivo lo strumento formale utilizzato (evidenza contabile, clausola negoziale, ecc.), senza che possa assumere una valenza determinante ai fini della valutazione del presupposto d'imposta.

Coerentemente con quanto sopra, qualora tale collegamento funzionale manchi, il passaggio del debito dal cedente al cessionario potrà rilevare, nel caso, in quanto elemento esterno alla cessione di azienda, ai fini delle modalità di pagamento del prezzo della cessione stessa <sup>(70)</sup>.



## 6. Conclusioni

Cercando a questo punto di riepilogare in estrema sintesi le conclusioni a cui si è giunti nel presente studio, alla luce del quadro composito illustrato nei precedenti paragrafi, va ribadito che:

- agli effetti dell'applicazione dell'imposta di registro il valore dell'azienda si determina in base alla somma dei valori delle "attività", ovvero dei valori dei beni materiali e dei beni immateriali compreso l'avviamento, sottraendo le passività che risultano dalle scritture contabili obbligatorie e da atti aventi data certa (salvo alcune esclusioni). E tale regola di determinazione della base imponibile è coerente con il presupposto dell'imposta con riguardo alla cessione di azienda, rilevante quale vicenda circolatoria di una tendenziale totalità di beni e rapporti giuridici, attivi e passivi, relativi all'azienda (o al ramo d'azienda). E del resto la suddetta valorizzazione al netto non può che presupporre il passaggio delle passività aziendali in capo all'acquirente, a prescindere dalle modalità con cui lo stesso si attui (che sia automatico, *ex lege* o per volontà delle parti);
- il trasferimento delle passività aziendali in capo all'acquirente attiene, dunque, all'estensione della consistenza dell'azienda oggetto della cessione;
- il valore dichiarato in atto o, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito dalle parti, al quale è riferita l'iniziale liquidazione dell'imposta ai sensi dell'art. 51 comma 1 cit., ben può essere parametrato, pertanto, al suddetto valore netto dell'azienda, senza che ad esso possano aggiungersi – ex art. 43 comma 2 cit. – le passività aziendali trasferite. In altri termini, il profilo dell'accollo resta dal punto di vista sistematico al di fuori del corrispettivo nel contesto della cessione di azienda agli effetti dell'imposta di registro (se e in quanto avente ad oggetto passività aziendali "inerenti");
- clausole contrattuali, invece, che deducono redazionalmente l'accollo delle passività aziendali quale modalità di pagamento del corrispettivo della cessione dell'azienda e/o che recano la dichiarazione di un corrispettivo "al lordo" delle stesse passività trasferite, potrebbero superare una censura da parte dell'Agenzia delle entrate, ai sensi dell'art. 43 comma 2 e dell'art. 51 comma 1 del citato testo unico, solo in un'interpretazione complessiva del contratto, laddove si riesca a dimostrare sul piano sostanziale che la volontà delle parti in ordine alla pattuizione del corrispettivo si concentra esclusivamente sul prezzo al netto delle suddette passività e che le formule contrattuali assumono, in realtà, una mera rilevanza descrittiva della consistenza dell'azienda ceduta, intendendo comunque l'accollo quale clausola delle parti relativa alla cessione del debito nel contesto della cessione di azienda;
- con riguardo alla recente giurisprudenza relativa al disconoscimento delle passività non "inerenti", va rilevato come la constatazione della sussistenza del predetto elemento funzionale - basata comunque su una valutazione caso per caso - resta tendenzialmente



esito dell'esercizio di un potere di accertamento da parte degli Uffici fiscali estraneo al controllo esercitabile ex art. 3-ter d.lgs. n. 463/1997 in sede di cd. principale postuma. Inoltre, la discriminazione delle passività in ragione del collegamento funzionale con l'azienda è operazione ermeneutica che si colloca su un piano distinto anche da quello dell'accertamento dell'eventuale profilo abusivo/elusivo di un'operazione;

- coerentemente con la ricostruzione sistematica effettuata, deve anche concludersi che laddove si riscontri il trasferimento al cessionario dell'azienda di un debito privo di collegamento funzionale con l'azienda stessa, estraneo quindi alla definizione della consistenza di quest'ultima nella vicenda circolatoria, esso potrà rilevare, nel caso, quale modalità di pagamento del prezzo della cessione, ai sensi dell'art. 43 comma 2 cit.

*Annarita Lomonaco e Valeria Mastroiacovo*

- 
- 1) In generale sul tema del trasferimento di azienda si segnalano i precedenti studi: BASILAVECCHIA-NASTRI-PAPPA MONTEFORTE, *I trasferimenti aziendali: questioni aperte*, studio n. 81-2009/T, in *Studi e materiali*, 2010, 503 ss.; PURI, *Profili fiscali della cessione di azienda*, studio n. 158 bis, approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato il 4.12.1993, in Banca dati notarile "Angelo Gallizia".
  - 2) In questo senso LA ROSA, *La cessione onerosa d'azienda nel sistema delle imposte indirette*, in Studi in onore di V. Uckmar, II, Padova, 1997, 699, ora in *Scritti scelti*, II, Torino, 2011, 513, per cui «nell'imposta di registro, la cd. base imponibile, per quanto variamente regolata, deve pur sempre riguardare aspetti del presupposto, essendo di per sé estranea ad ogni logica l'idea che un tributo possa essere commisurato ad elementi in tutto o in parte diversi da quelli che determinano la doverosità». Precisa l'Autore che tale rilievo, pur superfluo in termini generali, sembra invece decisivo per comprendere «equivoci e fraintendimenti sulla valenza sistematica del criterio di tassazione dei trasferimenti di azienda al netto delle relative passività».
  - 3) Così LA ROSA, *ult. op. cit.*, 513, che afferma la «necessaria omogeneità dei criteri impositivi da adottare sia in fase di iniziale applicazione del tributo che in occasione del successivo controllo di congruità».
  - 4) Cfr. tra gli altri per una sintesi delle posizioni, COLOMBO, *L'azienda ed il mercato*, in Trattato di diritto commerciale e di diritto pubblico dell'economia, diretto da F. Galgano, Padova, 1979, 3 ss.; MARTORANO, *L'azienda*, in Trattato di diritto commerciale, fondato da V. Buonocore e diretto da R. Costi, 19 ss.; MIOLA, *I conferimenti in natura*, in Trattato delle società per azioni, diretto da G.E. Colombo e G. B. Portale, Torino, 2004, 177 ss.
  - 5) Sulla questione v. studio n. 81-2009/T, cit., paragrafo 3; cfr. altresì MIOLA, *op. cit.*, 179 s., il quale evidenzia – nell'ambito della trattazione del conferimento di azienda – come laddove non si ammetta automaticamente il conferimento e l'imputazione a capitale di tutte le entità ricomprese nell'azienda, occorre determinare l'estensione del complesso aziendale oggetto del conferimento ed a ciò contribuisce in primo luogo il contratto (nella specie di società) nel quale andrà prevista, ad esempio, la ricomprensione dei debiti e dei crediti nell'oggetto del conferimento, anche ai fini della valutazione complessiva. Si veda altresì SPOLIDORO, *Conferimento di ramo d'azienda (considerazioni su fattispecie e disciplina applicabile)*, in *Giur. comm.*, 1992, 695 s., il quale nel ricordare le due teorie sulla "fattispecie" azienda, sottolinea come anche la teoria che limita la nozione di azienda al complesso di beni organizzati, pur ritenendo che i contratti, i crediti e i debiti non facciano parte dell'azienda, li considera «trasferiti per effetto del trasferimento dell'azienda».



- 6) «Nella disposizione dell'art. 2560 c.c., è rinvenibile una duplice ratio: la prima è quella di tutelare i terzi creditori, che avendo fatto affidamento sull'azienda per la realizzazione dei loro crediti, nel caso di trasferimento della stessa, potrebbero vedere diminuita la propria garanzia con la sostituzione di un importante bene del patrimonio del debitore con una somma di denaro, la cui nota volatilità metterebbe in pericolo la realizzazione dei crediti ; la seconda è quella di tutelare l'interesse economico collettivo alla facilità di circolazione dell'azienda, che sarebbe sicuramente rallentata se il cessionario acquistando l'azienda non fosse messo in grado di conoscere esattamente l'esposizione debitoria di cui sarebbe responsabile insieme al cedente. Infatti secondo giurisprudenza costante la disciplina prevista dall'art. 2560 c.c., comma 2, secondo cui l'acquirente risponde dei debiti inerenti all'esercizio dell'azienda ceduta soltanto se essi risultino dai libri contabili, è dettata non solo dall'esigenza di tutelare i terzi creditori, già contraenti con l'impresa e peraltro sufficientemente garantiti pure dalla norma di cui al medesimo art. 2560 c.c., comma 1, ma anche da quella di consentire al cessionario di acquisire adeguata e specifica cognizione dei debiti assunti, specificità che va esclusa nell'ipotesi in cui i dati riportati nelle scritture contabili siano parziali e carenti nell'indicazione del soggetto titolare del credito, non potendosi in alcun modo integrare un'annotazione generica delle operazioni mediante ricorso ad elementi esterni di riscontro». Così Cass. 30 giugno 2015 n. 13319.
- 7) Si ritiene comunemente che siano riconducibili a tali disposizioni i cd. debiti puri (o isolati), ossia debiti unilaterali fin dall'origine oppure debiti derivanti da contratti già eseguiti dal lato dell'altro contraente.
- 8) Sulle varie posizioni interpretative relative all'art. 2560 c.c. si veda MINNECI, *Trasferimento di azienda e regime dei debiti*, Torino, 2007, 109 ss.
- 9) Cass., 21 giugno 1972, n. 1998, 19 luglio 2000, n. 9460, 12 giugno 2007, n. 13765.
- 10) Cass., 29 aprile 1998, n. 4367.
- 11) Cass., 3 ottobre 2011, n. 20153, 22 dicembre 2004, n. 23780. Secondo la giurisprudenza prevalente un tale fenomeno traslativo si avrebbe solo nel caso di cessione di aziende bancarie, in applicazione dell'art. 58 d.lgs. n. 385/1993. Cfr. sul punto Miola, *op. cit.*, 184, nt. 436.
- 12) Il contrasto fra le posizioni espresse dalla Corte di cassazione sembrava destinato ad una ricomposizione per effetto dell'intervento delle Sezioni unite (v. Tabet, *Valore dell'azienda ceduta e computo delle passività nell'imposta di registro*, in *Corr. Trib.*, 2017, 924, nota a Cass., ord. n. 8090 del 21 aprile 2016), tuttavia quest'ultimo (Cass., sez. un., 28 febbraio 2017, n. 5054, con note, tra gli altri, di De Crescenzo, *Cessione di azienda e revocatoria fallimentare*, in *Il fall.*, 2017, 947 ss.; Platania, *Revoca fallimentare del pagamento e disciplina dell'art. 2560 c.c.*, in *Società*, 2017, 834 ss.), si è concentrato sulla questione di diritto dell'applicabilità dell'art. 2560 c.c. ai debiti restitutori da accoglimento di azione revocatoria fallimentare, escludendola. Vale la pena, però, segnalare che nella specie la Corte ha comunque ritenuto trasferiti anche tali debiti futuri in quanto, in base al tenore dell'atto (come accertato in fatto nella sentenza impugnata), il cedente aveva inteso "conferire nel capitale della società la totalità dei rapporti attivi e passivi rientranti nell'universitas juris aziendale", non ravvisando evidentemente in tale accertamento una violazione di diritto e con ciò sembrando, tra le righe, accedere al primo orientamento giurisprudenziale menzionato.
- 13) Cfr., tra gli altri, COLOMBO, *op. cit.*, 136 ss.; MARTORANO, *op. cit.*, 213 ss., il quale evidenzia come la scelta delle parti avrebbe incidenza solo sulle condizioni economiche del trasferimento dell'azienda e non sulla sua qualificazione giuridica. Sul tema cfr. altresì per approfondimenti MINNECI, *Trasferimento di azienda e regime dei debiti*, *cit.*
- 14) AULETTA, voce *Azienda*, in *Enc. Giur.*, Bologna-Roma, 1988, 22. Su questo punto si veda anche COLOMBO, *op. cit.*, 138, pur sempre ritenendo che il trasferimento dei debiti sia rimesso alla scelta delle parti.
- 15) Ed i contraenti potrebbero concordare la permanenza delle passività in capo all'alienante, oppure il passaggio di tutte o alcune di esse al cessionario, o ancora una ripartizione pro-quota delle stesse. Si veda, per tutti, MINNECI, *Trasferimento di azienda e regime dei debiti*, *cit.*, 32. Sulla scorta della medesima dottrina già lo studio n. 81-2009T *cit.*, paragrafo 9.5.
- 16) «Sotto tale profilo, ... la vicenda della cessione di azienda si presenta idonea a scuotere il dogma che vuole la "cessione del debito" imperniata su una fattispecie (trilaterale, in quanto comprensiva del consenso del creditore) più complessa di quella (a formazione soltanto bilaterale) delineata dalla legge per la "cessione del



credito"». Così MINNECI, *Imputazione e responsabilità in ordine ai debiti relativi all'azienda ceduta*, in *Banca, borsa e titoli di credito*, 2008, 754.

- 17) Cfr., tra gli altri, CACCAVALE, *L'accollo ex lege dei debiti relativi all'azienda ceduta*, in *Riv. dir. impresa*, 2015, 505 ss. con particolare riguardo al profilo dell'obbligazione che dalla legge viene fatta gravare sul cessionario.
- 18) Pur essendo opportuno, la dottrina ammette tuttavia che l'assetto pattuito non risulti in modo espresso, ma sia ricostruito attraverso l'interpretazione del contratto. MINNECI, *Trasferimento di azienda e regime dei debiti*, cit., 50 s.; OLIVIERI, *I conferimenti in natura nella società per azioni*, Padova, 1989, 348, ad avviso del quale nel caso di trasferimento dell'azienda a titolo di compravendita, pur in mancanza di clausole espresse relative alla sorte dei crediti e/o dei debiti aziendali, questi vengono di norma considerati dalle parti al fine di determinare il prezzo della cessione, per escluderli, o - viceversa - per computarli in tutto o in parte in detta cifra, cosicché ciò dovrebbe consentire di ricostruire l'intento negoziale delle parti. In senso analogo anche Martorano, *op. cit.*, 221, ad esempio nel caso in cui rispetto ad un contratto "muto" sulla sorte dei debiti, si possa presumere che «l'acquirente si sia tutelato di fronte alla responsabilità ex lege sancita dall'art. 2560 cit. tenendone conto nella valutazione dell'azienda, come, in genere, nell'ipotesi in cui il prezzo sia stato parametrato al patrimonio aziendale netto e l'inventario annesso al contratto contenga un'elencazione dei debiti».
- 19) Cfr. BIANCA, *L'obbligazione*, Milano, 1990, 688 s., secondo il quale il fondamento dell'accollo ex lege di cui all'art. 2560 c.c. è rinvenibile nell'esigenza di responsabilizzare l'acquirente «in ordine a debiti che sono economicamente inerenti al bene».
- 20) Cfr. MINNECI, *Trasferimento di azienda e regime dei debiti*, cit., 22 ss. e, più diffusamente, in ordine all'art. 2558 c.c. pp. 143 ss. Si veda inoltre studio n. 81-2009/T cit. paragrafo 9.5.
- 21) MINNECI, *Trasferimento di azienda e regime dei debiti*, cit., 12 (ove cita a sua volta Bianca, *La vendita e la permuta*, Torino, 1972, 192) e 32, evidenziando che «riconoscere all'autonomia privata la prerogativa di disporre il passaggio delle passività aziendali in capo all'alienatario equivale ad ammettere che il contratto di trasferimento di un apparato produttivo possa comportare - tra l'altro - una "vicenda di cessione del debito"». Cfr. altresì AULETTA, *op. cit.*, 12 s., il quale ben sottolinea come la linea seguita dal legislatore sia quella di assicurare la tutela dell'unità dell'azienda nella circolazione della stessa, avendo presenti sia gli interessi delle parti, sia quelli dei terzi.
- 22) In tale ottica non appare chiara l'affermazione secondo cui l'espresso patto di accollo dei debiti aziendali costituirebbe «modalità di attribuzione, dal cessionario al cedente, (in tutto o parte) del corrispettivo dovuto per la cessione degli elementi attivi facenti parte del complesso patrimonio aziendale» (LA PORTA, *L'assunzione del debito altrui*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, già diretto da Cicu-Messineo-Mengoni, e continuato da P. Schlesinger, Milano, 2009, 459). Cfr. altresì MARZO, *Il regime fiscale dei trasferimenti d'azienda*, Milano, 2017, 287, ad avviso del quale l'accollo dei debiti aziendali rappresenterebbe una tipica modalità di adempimento del prezzo anche nella cessione di azienda: affermazione questa che non sembra considerare adeguatamente la peculiarità di questo accollo (interno) che è sì da ricondurre alla cessione dell'azienda ma quale completamento della disciplina legale, definendo il perimetro dell'azienda trasferita. Si noti, peraltro, che si esprime nei termini di accollo dei debiti quale modalità di pagamento del prezzo l'art. 105 ult. co. I. fall., nel caso di vendita dell'azienda in sede fallimentare, ma in un contesto normativo in cui l'art. 2560 c.c. non trova applicazione «perché avrebbe un effetto indirettamente e potenzialmente pregiudizievole per la massa. Infatti, vero è che i creditori aziendali si soddisferebbero su un patrimonio diverso da quello su cui si è aperto il concorso, ma è altrettanto certo che verosimilmente l'acquirente pagherebbe l'azienda un prezzo minore, decurtato dall'importo dei debiti trasferiti, con oggettiva alterazione delle pretese soddisfatorie dei creditori non aziendali» per cui l'art. 105 ult. co. cit. «serve a consentire espressamente un accollo convenzionale delle passività da parte dell'acquirente, con effetto (per via di compensazione) di decurtazione del prezzo di vendita da corrispondere alla procedura» con il limite della par condicio «che l'accollo, almeno allorché non esteso a tutte le passività concorsuali, è suscettibile di pregiudicare» Così FONTANA-LEUZZI, *La liquidazione dell'attivo. La vendita dell'azienda. Vendita di beni mobili e immobili*, in *Fallimento e concordato fallimentare*, a cura di Jorio, tomo II, Milano, 2016, 2311. Sul tema cfr. altresì PANZANI, *La vendita dell'azienda nel fallimento*, in *Fallimento ed altre procedure concorsuali*, diretto da G. Fauceglia e L. Panzani, Milano, 2009, 1228 ss.; D'ADAMO, *Il trasferimento d'azienda nella procedura fallimentare ed il ruolo del notaio*, studio n. 17-2010/E.



- 23) LA ROSA, *La cessione onerosa*, cit., 511, nt. 13.
- 24) FEDELE, *Il trasferimento dell'azienda profili di rilevanza fiscale*, in *Problematiche giuridiche e fiscali in tema di trasferimento di azienda*, Atti del Convegno di Roma, 23-24 aprile 2010, Quaderni della Fondazione italiana del Notariato, Milano, 2010, 102; Tabet, *Valore dell'azienda ceduta e computo delle passività nell'imposta di registro*, cit., 924.
- 25) CLEMENTINI, *Le leggi sulle tasse di registro*, Torino, 1881, vol. I, 440.
- 26) Così ARNAO, *Manuale dell'imposta di registro*, Milano, 2005, 298; Mastroiacovo, *sub art.43 d.p.r. 26 aprile 1986 n. 131*, in *Codice delle leggi tributarie*, a cura di A. Fedele, G. Mariconda, V. Mastroiacovo, Milano, 2014, 231. Tale interpretazione è ribadita nella Circ. n.18/E del 2013 che precisa «dal combinato disposto di queste due norme si evince che i debiti e gli oneri oggetto di accollo sono assoggettati a tassazione non autonomamente, ma in quanto facenti parte della base imponibile della prestazione principale».
- 27) CLEMENTINI, *Le leggi*, cit., vol. III, 43 che considerava disposizioni distinte tutte le attribuzioni patrimoniali, anche se costituenti singole prestazioni dedotte in contratti sinallagmatici; per un'attenta ricostruzione si rinvia a Frasoni, *sub Art.1 d.p.r. 26 aprile 1986 n. 131*, in *Codice delle leggi tributarie*, a cura di Fedele, Mariconda e Mastroiacovo, Milano, 2014, 6.
- 28) A. BERLIRI, *Le leggi di registro*, Milano, 1961, 202.
- 29) Sembra dunque definitivamente accettata l'interpretazione per cui il termine <disposizioni> contenuto nella disciplina dell'imposta di registro sta, puramente e semplicemente, per <negozi>, siano essi tipici o meno (così FEDELE, *Compravendita con accollo di mutuo e disposizioni necessariamente connesse nell'imposta di registro*, in *Riv. dir. fin. sc. Fin.*, 1982, 125) secondo la concezione a suo tempo teorizzata da Berliri, *Le leggi di registro*, cit., 201.
- 30) A UCKMAR, *La legge del registro*, Padova, 1958, I, 361.
- 31) Così A. UCKMAR, *ult. op. cit.*, 362. Tuttavia, già all'epoca di questa dottrina la giurisprudenza di legittimità, basandosi sul dato letterale delle disposizioni, si attestava su posizioni antitetiche «ritenendo che in caso di cessione di azienda debba colpirsi l'attivo lordo»; cfr. Cass. S.U. del 31 gennaio 1948, in *Riv. legisl. Fisc.*, 1948, 270. Cfr. anche Corte Cost., sent. n. 34 del 5 febbraio 1987.
- 32) Cfr. FEDELE, *Struttura dell'impresa e vicende dell'azienda nell'IVA e nell'imposta di registro*, in *La struttura dell'impresa e l'imposizione fiscale*, Atti del Convegno di Sanremo 22-23 marzo 1980, Padova, 1981, 168; Idem, *Il trasferimento dell'azienda*, cit., che evidenzia la previsione di «norme particolari per la determinazione del valore imponibile delle aziende» (...) «a questi fini, considerata come entità unitaria, costituita da beni, diritti e passività». Nello stesso senso LA ROSA, *La cessione onerosa d'azienda*, cit., 506; P. PURI, *Note riepilogative sulla cessione di azienda nell'imposizione indiretta*, in *Riv. not.*, 1994, II, 415; TAGLIONI, *Rilevanza delle passività trasferite in cessioni di complessi aziendali*, in *Corr. trib.*, 2006, 2532.
- 33) Salvo le esclusioni per le unità da diporto ed i veicoli iscritti al PRA.
- 34) Si osserva che in tal caso se è pur 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». Così ARNAO, *op. cit.*, 298.
- 35) LA ROSA, *La cessione onerosa d'azienda*, cit., 514.
- 36) *Ult. op. cit.*, 514.
- 37) Cfr. sul punto anche Agenzia delle entrate, ris. n. 145/E del 5 ottobre 2005, la quale osserva con riguardo alla cessione di azienda che «con l'imposta di registro il legislatore ha inteso colpire la ricchezza trasferita, vale a dire quello che costituisce un sicuro incremento di valore per il ricevente. Alla luce di tale considerazione, la base imponibile ai fini dell'imposta di registro non può che essere determinata tenendo conto del valore netto dei beni trasferiti».
- 38) LA ROSA, *op. cit.*, 514. Si osserva, peraltro, in dottrina come nell'attuazione della legge delega «ci si sia uniformati più alla tradizionale concezione dell'azienda quale universitas comprensiva anche dei rapporti attivi



*e passivi relativi all'impresa, che alle oggi dominanti concezioni civilistiche (cd. atomistiche)». Cfr. La Rosa, op. cit., 507, ed ivi ulteriori riferimenti bibliografici.*

- 39)** Per la cessione dell'azienda nell'ambito dell'amministrazione straordinaria delle imprese in crisi in relazione all'art. 44 d.p.r. n. 131/1986 si rinvia la riflessione allo studio n. 81-2009/T cit., paragrafo 4.3.
- 40)** Così URICCHIO, *Commento all'art. 51*, in D'Amati, *La nuova disciplina dell'imposta di registro*, Torino, 1989, 312 ss. Nello stesso senso A. UCKMAR-DOMINICI, *Registro (imposta di)*, in *Digesto comm.*, XII, Torino, 1996, 258; BUCCISANO, *Il regime tributario della cessione di azienda*, in AA. VV., *I trasferimenti di azienda*, Milano, 2000, 844 s.
- 41)** Cfr., fra gli altri, SALANITRO, *La base imponibile nell'imposta di registro fra prezzo, valore catastale e valore venale*, in *Riv. dir. trib.*, 2007, II, 64, il quale ricorda che per i beni immobili e le aziende, in base all'art. 51 comma 3 può essere effettuato il controllo di congruità dei valori dichiarati e dei corrispettivi pattuiti rispetto al valore venale in comune commercio; diversamente per gli altri beni e diritti l'imposta è sempre ancorata al corrispettivo, e si può procedere alla liquidazione di una maggiore imposta se ve ne emerga l'occultamento. Cfr. altresì FANTOZZI, *Il diritto tributario*, Torino, 2003, 991; BURELLI, *sub. art. 51 d.p.r. 26 aprile 1986 n. 131*, in *Codice delle leggi tributarie*, a cura di A. Fedele, G. Mariconda, V. Mastroiacovo, Milano, 2014, 272, ed ivi per i riferimenti bibliografici.
- 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 predefinitone 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*).
- 42)** In termini analoghi ancora LA ROSA, *op. cit.*, 515.
- 43)** Così LA ROSA, *La cessione onerosa d'azienda, cit.*, 517.
- 44)** Il cui comma 1 dispone che «*se una disposizione ha per oggetto più beni o diritti, per i quali sono previste aliquote diverse, si applica l'aliquota più elevata, salvo che per i singoli beni o diritti siano stati pattuiti corrispettivi distinti*»;
- 45)** Con riferimento alla cessione di azienda con crediti cfr. quesito n. 168-2011/T, est. Mastroiacovo; con riguardo alla cessione di azienda comprendente un contratto di leasing di immobili strumentali, cfr. quesito Tributario n. 664-2014/T, est. Mastroiacovo, in CNN Notizie del 5 maggio 2015.
- 46)** Ad esempio, «*dato un prezzo di cessione di 1.000.000, risultante dalla sottrazione delle passività di valore 200.000 rispetto ad un attivo di valore 1.200.000 e posto che l'attivo di 1.200.000 sia composto:*
- *da 600.000 di fabbricati (50% di 1.200.000);*
  - *da 150.000 di crediti (12,5% di 1.200.000);*
  - *da 450.000 di mobili, beni immateriali e avviamento (37,5% di 1.200.000)*
- le passività si ripartiscono proporzionalmente sull'attivo per determinare i valori/corrispettivi distinti su cui applicare le aliquote:*
- *immobili 600.000 – (50% di 200.000=) 100.000 = 500.000*
  - *crediti 150.000 – (12,5% di 200.000=) 25.000 = 125.000*
  - *mobili, avviamento, beni immateriali 450.000 – (37,5% di 200.000=) 75.000 = 375.000*». L'esempio è tratto da BUSANI, *L'imposta di registro*, Milano, 2009, 319 s.



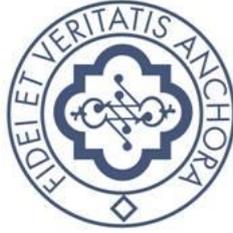
- 47)** FEDELE, *Il trasferimento dell'azienda profili di rilevanza fiscale*, cit.; LA ROSA, *Cessione d'azienda e cessioni di beni tra imposta di registro ed Iva*, in *Rass. trib.*, 1990, pt. II, 307, ad avviso del quale la disciplina del tributo di registro «depone in senso nettamente contrario all'idea che il diritto tributario abbia recepito le più recenti teorie civilistiche sulla cessione d'azienda, quale mero trasferimento di un complesso di beni "organizzati". E riflette, invece, le più antiche e tradizionali concezioni dell'azienda quale oggetto unitario della vicenda traslativa, ovvero quale unitaria realtà economica, ad un tempo costituita da beni materiali, immateriali e rapporti giuridici (attivi e passivi)»; Idem, *La cessione onerosa d'azienda*, cit., 513; TASSANI, *Cessione onerosa di beni e contratti d'impresa nell'imposizione indiretta*, in *Rass. trib.*, 2009, 1673 ss.; PAPPÀ MONTEFORTE, *Il trasferimento di azienda tra principi civilistici e norme tributarie: la base imponibile, il "passaggio" delle agevolazioni fiscali e l'accertamento di valore*, in *Problematiche giuridiche e fiscali in tema di trasferimento di azienda*, cit., 46 ss.; Verna, *Valutazione d'azienda ed imposta di registro: indispensabile il filtro della logica*, in *Boll. Trib.*, 2015, 1751; Piscitello, *L'imposizione fiscale indiretta sugli atti dispositivi dell'azienda (con cenni alle imposte dirette)*, in *Tecniche contrattuali e attività notarile*, Atti dei convegni di Palermo, 6 giugno 2014 - Milano, 23 gennaio 2015 - Catania, 16 ottobre 2015, Quaderni della Fondazione italiana del Notariato, Supplemento telematico al n. 2/2015.
- 48)** Ritiene che non sia possibile fare riferimento all'art.43 comma 2 per sostenere l'autonoma tassabilità dell'accollo dei debiti derivanti da un atto di cessione di azienda «in quanto derogata dal successivo art.51, comma 4, che in tema di cessione di azienda dispone che la relativa base imponibile è costituita dal valore complessivo dei beni che la compongono, al netto delle passività», SALANITRO, *sub art.43*, in *Commentario breve alle leggi tributarie*, a cura di Fantozzi, Falsitta, Marongiu e Moschetti, Padova, 2011, 880. Nello stesso senso CTR Lombardia, sex. XXVII, 4 maggio 1998, n.69.  
Si segnala anche la differente posizione ricostruttiva di MARZO, *Il regime fiscale dei trasferimenti d'azienda*, cit., 290, per cui «tali norme sembrerebbero in contrasto tra loro poiché, mentre l'art.43, comma 2, TUR prescrive di considerare anche i debiti accollati ai fini della determinazione del valore dell'atto da assoggettare all'imposta, gli art. 23, comma 4 e 51, comma 4, TUR stabiliscono che il valore delle aziende debba essere assunto al netto dei debiti accollati dall'acquirente»; secondo l'Autore tali difficoltà interpretative discendono da equivoci relativi all'individuazione delle regole per la determinazione della base imponibile per la cessione di aziende, che – a suo avviso – sarebbe data «dal maggiore tra il corrispettivo pattuito ed il valore venale dell'azienda trasferita (...) ricordando la duplice valenza dell'accollo dei debiti nell'ambito delle cessioni di azienda (come fattispecie incrementale del corrispettivo ed al tempo stesso decrementale del valore dell'azienda)». Tale ricostruzione non convince, in particolare quanto alla cd. duplice valenza dell'accollo, che sembrerebbe condurre a risultati svianti nell'apprezzamento in termini di capacità contributiva del presupposto del tributo di registro.
- 49)** Resta fermo il potere di rettifica da parte degli uffici ai sensi degli artt. 51 comma 4 e 52 comma 2 cit.
- 50)** Sulla diversa fattispecie della cessione con clausole che pongano a carico del venditore obblighi di pagamento a favore dell'acquirente, cfr. SILVESTRI, *La fiscalità delle garanzie del venditore nelle cessioni di partecipazioni*, in *Riv. dir. trib.*, 2017, 191 ss.; CATALDO, *Il contratto di "vendita inversa"*, in *I Contratti*, 2016, 612 ss.
- 51)** Così LA ROSA, *La cessione onerosa*, cit., 516.
- 52)** Cass. nn. 22223 del 26 ottobre 2011, 8912 del 16 aprile 2014, 23873 del 23 novembre 2015, 245081 del 25 novembre 2015, 22099 del 31 ottobre 2016.
- 53)** Cfr. TABET, *op. cit.*
- 54)** Cass. n.10218/2016.
- 55)** In ordine al controllo esercitabile ex art. 3 *ter* d.lgs. n. 463/1997 v. circ. 5 febbraio 2003, n. 6. Cfr. altresì CTP Brescia del 19.06.2017 n.420.
- 56)** Ed infatti, in sede di interpretazione di questo articolo, in tema di conferimento di aziende – nella formulazione antecedente alla modificazione apportata dalla legge n.488/1999, per cui la base imponibile era costituita dal valore dei beni o diritti conferiti al netto delle passività e degli oneri – e di conferimento di immobili – nella attuale formulazione – la Corte di cassazione (Cass. n.536/2001; n.16768/2002; n.2577/2011; n.3444/2014; n.23234/2015; n.1406/2017) ha costantemente affermato che la deduzione delle poste passive era in ogni caso condizionata alla loro inerenza «all'oggetto del trasferimento stesso con esclusione, quindi, di passività o di



*oneri che, anche se gravanti sul conferente ed assunti dalla società cessionaria, non possono dirsi collegati all'oggetto del trasferimento»* Così Cass. n.3444/2014; si veda anche CTR n.4105/1991 ove, con riferimento ai conferimenti di immobili, già espressamente utilizzava l'espressione «*non anche quelli che nessun collegamento abbiano con essi e siano riferibili a cause esterne*».

Tale principio è stato considerato conformativo dell'ordinamento nazionale alla direttiva CEE n.335/69 in materia di imposte indirette sulla raccolta di capitali e, in tale prospettiva, inteso quale strumento necessario per arginare "una deduzione indiscriminata delle passività", che impone una verifica circa la sussistenza del collegamento tra la passività e l'acquisizione del bene da parte del cedente e del cessionario; così da doversi escludere la legittimità di una riduzione dell'imposta nel caso di mutui ipotecari costituiti in funzione di elusione del carico tributario (così Cass. n.1406/2017). DI PIETRO – LONGO, *L'attuazione della direttiva in Italia: l'imposta di registro come imposta comunitaria sulla raccolta di capitali, Atti societari ed imposizione indiretta (dalle direttive comunitarie alla nuova riforma tributaria)*, a cura di Di Pietro, Padova, 2005, 37.

- 57)** FEDELE, *Il trasferimento dell'azienda profili di rilevanza fiscale*, cit.
- 58)** Cass. S.U. n.30055/2008; n.30057/2008.
- 59)** Cass. n.12042/2009.
- 60)** Peraltro la dottrina rileva ai fini fiscali una nozione unitaria di azienda per cui, tenuto conto della finalità sottesa all'art. 5, n. 8, della VI Direttiva, di agevolazione delle cessioni di azienda, la nozione di trasferimento a titolo oneroso o gratuito o sotto forma di conferimento a una società di una universalità totale o parziale di beni deve essere interpretata nel senso che in essa rientra il trasferimento di un'azienda o di una parte autonoma di un'impresa, "compresi" gli elementi materiali e, eventualmente, immateriali che la compongono" (Corte di Giustizia, sentenza 27 novembre 2003, causa C-497/01). Secondo il giudice comunitario, quindi, per tutti i Paesi che, uniformandosi alla Direttiva, abbiano previsto un regime interno di esclusione della cessione di azienda dal campo di applicazione dell'IVA, non sussiste alcuna possibilità di frazionamento o scorporo di taluni beni in sede di qualificazione dell'operazione realizzata dalle parti unitariamente (così Agenzia delle entrate, ris. n. 48/E del 3 aprile 2006, con riferimento all'impossibilità di assoggettare ad IVA in via autonoma il marchio ceduto contestualmente all'azienda, "comprensiva" cioè di quel segno distintivo). In altri termini, «*l'azienda può contenere al suo interno qualsiasi tipologia di beni, la cui autonoma cessione darebbe luogo senz'altro ad un'operazione imponibile; ma, proprio in virtù dell'organizzazione conferita ad essi dall'imprenditore, questi beni perdono qualsivoglia autonomia non solo concettuale ma anche impositiva, confluendo in quell'universalità che, proprio in virtù della sua considerazione unitaria, assume le vesti del trasferimento di un cespite produttivo sfuggente ad imposizione Iva*» (P.RUSSO – F.PADOVANI, *La cessione dell'azienda e del marchio: riflessioni a margine del recente orientamento della Corte di Cassazione*, in *Fisconline*). Si veda, altresì, CARINCI, *Il trasferimento di azienda ai fini Iva e registro: il problema della nozione di azienda ai fini fiscali*, in *Riv. dir. trib.*, 1996, pt. II, 1173 ss. Cfr. altresì Cass. n. 21767 del 20 settembre 2017, la quale, pronunciandosi con riguardo alla cessione "frazionata" di azienda, riconosce che il d.p.r. n. 131/1986 (art. 51 comma 4), coerentemente con la disciplina comunitaria dell'azienda nel sistema dell'IVA, «*considera l'azienda ... come oggetto unitario della vicenda traslativa ovvero come unitaria realtà economica*».
- 61)** Cass. n.10218/2016, con nota di Borgoglio, *La passività non inerente è irrilevante per l'imposta di registro dovuta sulla cessione d'azienda*, in *Il Fisco*, 2016, 1-2379.
- 62)** Così ancora Cass. n.10218/2016.
- 63)** L'inerenza cui si fa riferimento nel senso di collegamento funzionale non è allora necessariamente condizionata dalla corrispondenza tra poste attive e passive (meccanismo oramai superato anche nell'ambito della tassazione diretta).
- 64)** Cfr. art.51, comma 4 e art.23 del testo unico.
- 65)** Cass. n.22099/2016, con nota di Gallio, *Base imponibile dell'imposta di registro sulla cessione di azienda: escluse le passività accollate all'acquirente*, in *Fisco*, 2016, 1-4388.
- 66)** Cass. n.2048/2017 e n.2019/2017.
- 67)** Nella stessa direzione sembra convergere anche un'altra sentenza ancora (n. 11167 del 10 maggio 2013), ove la Corte, pur preoccupandosi di limitare la deducibilità delle passività sotto il profilo dell'inerenza, ritiene «*non dubitabile che, laddove sia ceduta un'azienda o (come nella specie) un ramo di questa, è necessario individuare,*



ai sensi del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 51 le passività idonee a determinare il valore venale in comune commercio del ramo ceduto» evidenziando ancora una volta la necessità di una verifica caso per caso dell'individuazione delle passività funzionalmente collegate.

- 68)** «Concorrono alla formazione del reddito anche le plusvalenze delle aziende, compreso il valore di avviamento, realizzate unitariamente mediante cessione a titolo oneroso».
- 69)** 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-Stevanato, Milano, 2002, 189; DI DIO, *La cessione e la permuta di azienda, in Il regime fiscale delle operazioni straordinarie*, a cura di Della Valle-Ficari-Marini, Torino, 2009, 71.
- 70)** Cfr. ARNAO, *op. cit.*, 373, il quale rileva come non possano considerarsi passività aziendali deducibili 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». Cfr. Cass. n.10218/2016 cit. per cui «tale accollo non rappresenta che una modalità di determinazione e corresponsione del prezzo di acquisto, così come concordato in ragione dell'effettivo valore attribuito dalle parti all'azienda; il quale dovrà pertanto essere individuato, ai fini dell'imposta di registro, non al netto, ma al lordo della passività non inerente». Nello stesso senso Cass. n.12215/2008.

*(Riproduzione riservata)*