

Civile Sent. Sez. 5 Num. 22503 Anno 2015

Presidente: DI BLASI ANTONINO

Relatore: TERRUSI FRANCESCO

Data pubblicazione: 04/11/2015

**SENTENZA**

sul ricorso 16273-2010 proposto da:

MITO SVILUPPO IMMOBILIARE SRL in persona del legale  
rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato  
in ROMA VIA DI MONTE GIORDANO 36, presso lo studio  
dell'avvocato LEOPOLDO MAZZETTI, che lo rappresenta e  
difende unitamente all'avvocato FRANCO MACCABRUNI  
giusta delega in calce;

2015

2869

- *ricorrente* -

**contro**

AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DI MILANO 3 in persona  
del Direttore pro tempore, elettivamente domiciliato  
in ROMA VIA DEI PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA



GENERALE DELLO STATO, che lo rappresenta e difende;

- *resistente* -

avverso la sentenza n. 172/2009 della COMM.TRIB.REG.

di MILANO, depositata il 14/12/2009;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica

udienza del 06/10/2015 dal Consigliere Dott.

FRANCESCO TERRUSI;

udito per il ricorrente l'Avvocato MACCABRUNI che si

riporta agli atti;

udito per il controricorrente l'Avvocato ROCCHITTA

che ha chiesto il rigetto;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore

Generale Dott. SERGIO DEL CORE che ha concluso per il

rigetto del ricorso.



16273-10

## Svolgimento del processo

La Mito Sviluppo Immobiliare s.r.l., incorporante RE Sviluppo s.r.l. (già Astra Gestioni Immobiliari s.r.l., già Astra Tre s.r.l.), ha proposto ricorso per cassazione avverso la sentenza della commissione tributaria regionale della Lombardia in data 14-12-2009, non notificata, che, riformando la decisione di primo grado, ha respinto l'opposizione nei riguardi di un avviso di rettifica del valore di avviamento di un ramo d'azienda, oggetto di compravendita per scrittura privata autenticata nelle firme in data 23-11-2005.

Nello specifico, il valore di euro 70.000,00, dichiarato ai fini della liquidazione dell'imposta di registro, era stato rettificato in euro 149.608,00, con conseguente liquidazione di maggiore imposta, interessi e sanzioni.

La ricorrente ha affidato il ricorso a tre motivi.

L'agenzia delle entrate non ha depositato controricorso.

## Motivi della decisione

I. - Col primo motivo di ricorso la società denuncia il vizio di motivazione dell'impugnata sentenza in ordine al fatto controverso decisivo della computabilità, ai fini del valore aziendale, dei costi generati nell'anno 2005 dalla gestione del ramo oggetto del previo contratto di affitto, in data 30-12-1999, tra la Astra Tre s.r.l. e l'affittuaria Scarpe & Scarpe s.r.l.

Registro -  
rettifica e  
liquidazione -  
cessione di ramo  
d'azienda -  
avviamento -  
valore -  
determinazione -  
criteri -  
potenzialità  
reddituale - costi  
di gestione



A suo dire, una volta sostenuto che il valore di avviamento coincideva col credito derivante dall'affitto di azienda oggetto del contratto del 1999, i costi sostenuti dalla concedente per gestire il ramo suddetto, e concederlo in affitto, avrebbero dovuto essere dalla commissione a loro volta scomputati.

II. - Col secondo motivo di ricorso la società denuncia la violazione o falsa applicazione dell'art. 51, 1°, 2° e 3° comma, del d.P.R. n. 131 del 1986, posto che il valore di avviamento andava individuato attraverso una valutazione condotta in base ai metodi contabili elaborati nell'ambito della disciplina aziendalistica.

Di contro la commissione tributaria aveva confermato il valore di avviamento in maniera non conforme a legge, avendo (i) "tenuto in considerazione i soli ricavi prodotti dal contratto di affitto del 30 dicembre 1999", e non anche i costi sostenuti, e (ii) "non (...) tenuto in considerazione tutte le circostanze che Astra Tre, in primo grado, e RE, in secondo grado, [avevano] allegato e provato al fine di dimostrare che il valore dichiarato dell'avviamento commerciale del ramo d'azienda compravenduto era congruo".

III. - Col terzo motivo di ricorso, infine, la ricorrente nuovamente deduce il vizio di omessa, insufficiente e/o contraddittoria motivazione della sentenza, questa volta



sul duplice fatto controverso decisivo della computabilità dei costi sostenuti da Astra Gestioni per acquisire la disponibilità dell'immobile e della rilevanza della differente composizione del ramo d'azienda compravenduto rispetto a quello affittato, quali elementi da tenere in considerazione per determinare il valore di avviamento.

IV. - Il ricorso, i cui motivi possono essere unitariamente esaminati perché connessi, va disatteso per le seguenti ragioni.

Si apprende dalla trascrizione operata nel corpo del ricorso per cassazione che la vendita era intervenuta tra Astra Tre e Astra gestioni immobiliari e aveva avuto a oggetto il ramo d'azienda concesso in affitto con contratto del 30-12-1999, dalla prima alla società Scarpe & Scarpe.

Il corrispettivo della vendita era stato fissato in euro 70.000,00, di cui euro 5.000,00 per arredi ed euro 65.000,00 per avviamento.

La rettifica del valore di avviamento era stata operata dall'agenzia delle entrate prendendo come base per l'appunto il canone di affitto. Ciò sul duplice rilievo: (a) che la concedente Astra Tre intanto si sarebbe privata dell'avviamento (*id est*, della capacità dell'azienda di produrre reddito), in quanto la perdita



fosse stata bilanciata dalla contropartita finanziaria del canone, almeno pari quindi alla capacità reddituale rinunciata; (b) che, essendo il canone un costo per l'affittuaria, anche la redditività attesa da questa non poteva che essere tale da coprire interamente quel costo.

V. - La commissione tributaria ha condiviso una simile ricostruzione motivando che "la parte risulta essere subentrata, in virtù della cessione, in un precedente contratto di locazione attivo, valido fino al 2011". Detto contratto "garantisce ad essa introiti annui per euro 144.608,00". Pertanto "è inverosimile stimare in euro 65.000.000,00 [rectius, 65.000,00) l'avviamento dell'azienda che, con la cessione, per almeno 5 anni di scadenza del contratto, garantisce crediti annui per l'importo di euro 144.608,00".

A tanto la commissione tributaria ha aggiunto la considerazione che "peraltro la parte non fornisce valida prova in ordine alla situazione reddituale dell'azienda acquistata e quindi dell'eventuale giustificabilità di una svalutazione in termini di prezzo praticata dal venditore in sede di cessione".

VI. - La decisione adottata in tal senso non presenta errori di diritto e la motivazione che la sorregge, per quanto sintetica, è plausibile e congrua in rapporto agli elementi essenziali della fattispecie.



Da un punto di vista civilistico, infatti, per avviamento si intende l'attitudine dell'azienda a produrre utili in misura superiore a quella ordinaria.

La relativa valutazione è frutto di un apprezzamento di ordine estimativo, che costituisce giudizio di fatto rimesso al prudente apprezzamento del giudice di merito, immune dal sindacato di legittimità se adeguatamente motivato (v. tra le tante Sez. 5<sup>a</sup> n. 1170-08; n. 613-06).

Il criterio estimativo prescelto dal giudice d'appello è stato quello di considerare il valore di avviamento dell'azienda ceduta comunque non inferiore al costo del suo affitto, essendosi trattato - come detto - di un'azienda affittata a terzi.

Poiché l'avviamento si identifica con la capacità di profitto di un'attività produttiva, ossia con una qualità dell'azienda costituita dal maggior valore che il complesso aziendale, unitariamente considerato, presenta rispetto alla somma dei valori di mercato dei beni che lo compongono, il criterio si rivela plausibile, tenuto conto del principio che al riguardo impone di considerare proprio - e tra l'altro - la prevedibile capacità dell'azienda di coprire i costi (v. Sez. 5<sup>a</sup> n. 9115-12), siano essi di natura commerciale o fiscale.



VII. - I motivi tesi a censurare la sentenza d'appello non possiedono alcun pregio, e sono in parte anche inammissibili.

Col primo la ricorrente critica la motivazione come insufficiente insistendo nell'affermare che, onde determinare l'avviamento, si sarebbero dovuti contrapporre ai ricavi del ramo aziendale i costi ingenerati dalla gestione.

L'assunto è inammissibile per genericità non essendo stati neppure indicati, alfine, i suddetti costi.

In ogni caso la tesi che ne costituisce supporto è apodittica. Ripresa nel secondo motivo sotto il profilo della violazione di norme di diritto, essa non scalfisce minimamente la logica considerazione della commissione tributaria secondo cui la potenzialità reddituale dell'azienda non poteva essere, in ogni caso, inferiore al canone di affitto convenuto.

L'errore prospettico al fondo della censura è abbastanza evidente, dal momento che i costi di gestione, ancorché deducibili dal valore dell'azienda, non rilevano di per sé ai fini dell'avviamento, il quale ben può essere originariamente costituito da oneri (o anche da costi) i quali garantiscano utilità differite e benefici economici futuri.





Inammissibile è poi la terza censura, con cui la ricorrente ulteriormente denuncia una presunta diversità, non riscontrata dall'impugnata sentenza, tra la consistenza del ramo aziendale affittato e la consistenza di quello compravenduto. L'affermazione si traduce in un inammissibile sindacato di fatto volto a sollecitare una diversa lettura delle risultanze processuali. Essa è oltre tutto rapportata a una circostanza ininfluyente, qual è quella che l'azienda era ubicata in locali di proprietà della concedente, successivamente alienati; circostanza irrilevante onde identificare l'azienda costituita (secondo quanto si apprende dalla lettura dei contratti il cui testo, in ossequio al principio di autosufficienza, è stato riportato nel corpo del ricorso per cassazione) "dall'esercizio commerciale di vendita al dettaglio di generi non alimentari nei locali di proprietà di Astra Tre".

VIII. - Il ricorso, in conclusione, è rigettato.

Le spese processuali, computate limitatamente alla fase di discussione della causa, alla quale l'avvocatura erariale ha preso parte, seguono la soccombenza.

p.q.m.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente alle spese processuali, che liquida in euro 1.100,00 per

fr

compensi limitati alla fase di discussione della causa,  
oltre le spese prenotate a debito.

Deciso in Roma, nella camera di consiglio della quinta  
sezione civile, addì 6 ottobre 2015.

Il Consigliere estensore  
*Francesco Tucci*

Il Presidente

