

IMU E TRIBUTI LOCALI

Anche la cessione d'azienda con immobili sconta la nuova fiscalità indiretta

di **Sergio Pellegrino**

Anche la **cessione di complessi aziendali che comprendono immobili** risente della **nuova fiscalità indiretta dei trasferimenti immobiliari** che si applica a partire dal **1° gennaio**.

L'intervento del legislatore, realizzato con il **D.Lgs. 23 del 2011**, e successivamente oggetto di modifiche con il **D.L. 104 del settembre scorso** e da ultimo con la **Legge di Stabilità 2014**, ha attuato una vera e propria riforma a livello di imposizione degli atti di trasferimento immobiliare.

Per quanto riguarda la tassazione ai fini dell'**imposta di registro**, la cessione d'azienda non ha una aliquota "specifica", ma soggiace all'applicazione dell'**art. 23 del D.P.R. 131/1986**, che si applica agli atti *"relativi a beni soggetti ad aliquote diverse"*.

La norma prevede che a queste fattispecie si applichi l'**aliquota più elevata**, a meno che *"per i singoli beni o diritti siano stati pattuiti **corrispettivi distinti**"*.

Di conseguenza, nel caso della **cessione d'azienda**, se le parti attribuiscono ai singoli elementi patrimoniali che compongono il complesso aziendale uno **specifico corrispettivo**, si applica a ciascuno di essi l'**aliquota propria**; se invece questa distinzione non viene posta in essere, all'intero corrispettivo deve essere applicata l'**aliquota più elevata**.

Laddove fra gli elementi patrimoniali compresi nel complesso aziendale vi siano anche degli **immobili**, va tenuta in considerazione la **nuova disciplina della fiscalità indiretta** in vigore dal 1° gennaio 2014.

L'aliquota dell'imposta di registro da utilizzare per la **componente immobiliare** sarà quella **"ordinaria" del 9%**, mentre eventuali **terreni agricoli** scontreranno l'imposta con l'**aliquota del 12%**, introdotta dalla Legge di Stabilità per finanziare il ripristino dell'agevolazione per la **piccola proprietà contadina**.

La **base imponibile** cui applicare le aliquote in questione non cambia: questa è rappresentata infatti dal **valore complessivo dei beni immobili al netto delle passività**, che debbono essere **rapportate al valore della componente immobiliare sul totale del complesso aziendale**.

In considerazione del fatto che si rendono applicabili le nuove aliquote dell'imposta di registro introdotte per i trasferimenti immobiliari, a livello di **imposte ipotecaria e catastale** la tassazione si realizza attraverso la corresponsione di ciascuna di esse nella **misura fissa di 50 euro** (introdotta dal D.L. 104/2013, dopo che la disposizione originaria del D.Lgs. 23/2011 le aveva sopresse).

Venendo meno l'imposizione proporzionale che vigeva sino al 31 dicembre 2013, viene contestualmente superato il problema relativo alle modalità di determinazione della **base imponibile** da utilizzare per quantificare l'ammontare delle ipocatastali dovute.

L'orientamento affermatosi a livello di giurisprudenza era infatti quello di assumere il valore degli immobili "lordi", ossia **senza tenere in considerazione le passività**, con modalità quindi differente rispetto a quella utilizzata per la determinazione dell'imposta di registro (ed esplicitamente prevista dal quarto comma dell'articolo 23 del D.P.R. 131/1986).

Dal 1° gennaio 2014 l'**aliquota del 9% dell'imposta di registro** da applicarsi al valore degli immobili "nettizzato" delle passività si accompagna quindi sempre ai **100 euro da versare a titolo di imposte ipotecaria e catastale**.