

REDDITO IMPRESA E IRAP

Riserva di proprietà fiscalmente irrilevante

di **Alessandro Bonuzzi**

La [risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 91/E](#) di ieri conferma il principio dell'irrilevanza fiscale della **riserva di proprietà** precisando che il bene oggetto di cessione si trasferisce al momento della **conclusione** del **negozio** senza che a tal fine rilevi l'effetto differito della clausola.

Di conseguenza, l'eventuale **risoluzione** del contratto per inadempimento del compratore, il cui effetto si sostanzia nella retrocessione del bene al cedente, costituisce un **nuovo evento realizzativo di segno contrario** rispetto all'operazione originaria.

Ma andiamo con ordine. Nel caso analizzato dalla risoluzione in commento la società istante ha ceduto un'**azienda**. La vendita è stata effettuata con **pagamento rateale** del prezzo e con **riserva di proprietà** ex articolo 1523 e seguenti cod. civ. prevista a favore del cedente.

Atteso il **mancato pagamento** di alcune rate del prezzo da parte dell'acquirente, l'**istante** intende esercitare la riserva della proprietà e, per tale ragione, chiede quali siano le conseguenze sul piano fiscale derivanti dalla **restituzione** dell'azienda. In particolare, i chiarimenti riguardano i seguenti aspetti:

1. il regime di **responsabilità solidale** ex articolo 14 del D.Lgs. 472/1997 per gli eventuali debiti fiscali contratti dall'acquirente;
2. il trattamento **Ires** e **Irap** del **credito residuo** non incassato;
3. il trattamento **Ires** e **Irap** della eventuale **riduzione** dell'**indennità** - consistente nel "conservare" le rate già incassate - che il giudice potrebbe disporre a beneficio dell'acquirente;
4. il trattamento applicabile, ai fini dell'imposta di **registro**, alla risoluzione del contratto nonché ai provvedimenti cautelari di cui all'articolo 700 c.p.c..

Nel fornire la risposta ai quesiti posti, l'Agenzia rispolvera alcuni **concetti interessanti**. Si afferma che, anche laddove la compravendita avvenga con riserva di proprietà, per individuare il momento in cui, ai fini fiscali, rileva il **trasferimento** del **bene** occorre fare riferimento alla **conclusione** del **negozio** e non, invece, al verificarsi dell'effetto traslativo, differito a mero scopo di garanzia.

In altri termini, la **riserva della proprietà**,

- sebbene si caratterizzi per il fatto di **differire** il **trasferimento** della **proprietà** al

- pagamento dell'**ultima rata** del prezzo da parte dell'acquirente,
- atteso che fin dalla conclusione del contratto i **rischi** e gli **oneri** gravano sul cessionario, **non** ha alcun **effetto** dal punto di vista **fiscale**.

In pratica, si verifica un **disallineamento** tra la disciplina codicistica e la normativa fiscale: il trasferimento della "**proprietà civilistica**" del bene avviene al momento del pagamento dell'ultima rata di prezzo; mentre il trasferimento della "**proprietà fiscale**" del bene avviene al momento della stipulazione dell'atto di vendita.

Ciò determina che l'eventuale **risoluzione** della compravendita, a causa dell'inadempimento del compratore, **rappresenta** un'operazione di **cessione del bene** da parte di quest'ultimo in favore del cedente originario (**circolare n. 41/E/2002**). Si verifica, quindi, un **ritrasferimento** della "proprietà fiscale".

Alla luce di tali considerazioni, in risposta al **quesito b)**, l'Agenzia ritiene che, al momento della riconsegna del complesso aziendale, l'istante debba:

- attribuire all'**azienda** riconsegnata un valore pari al **valore normale dei beni** che la compongono;
- **stornare** il valore residuo del **credito** per un importo pari al valore **dell'azienda** riconsegnata, così come determinato al punto precedente. Ove il valore dell'azienda sia **inferiore** al valore residuo del credito, la differenza costituisce una **perdita su crediti** deducibile ai fini Ires ma indeducibile ai fini Irap, in quanto relativa ad un fenomeno non rilevante per la determinazione del valore della produzione. Diversamente, se il valore dell'azienda è superiore al valore residuo del credito, emerge una **sopravvenienza attiva** imponibile ai fini Ires e irrilevante ai fini Irap.

Relativamente al **quesito c)**, l'Ufficio osserva che, ai sensi del comma 2 dell'articolo 1526 cod. civ., qualora si sia convenuto che le **rate pagate** restino **acquisite** al **venditore** a titolo d'**indennità**, il giudice può **ridurre** tale indennizzo per evitare un indebito arricchimento del venditore.

Atteso che la **riduzione** dell'indennità è assimilabile a una **rideterminazione** del prezzo relativo alla cessione dell'azienda, nonché che tale prezzo ha assunto rilevanza ai fini dell'Ires nella determinazione della **plus/minusvalenza** nell'ambito della cessione medesima, l'Agenzia ritiene che l'**importo retrocesso** all'acquirente costituisca, per l'istante, una **sopravvenienza passiva deducibile** ai fini Ires e **non deducibile** ai fini Irap.

Con riferimento alla **responsabilità solidale ex articolo 14 del D.Lgs. 472/1997 (quesito a)**, la risoluzione evidenzia che tale regime trova applicazione per **tutte le ipotesi di trasferimento d'azienda**, compresa la **restituzione** del complesso aziendale al cedente in conseguenza dell'esercizio della riserva di proprietà, essendo essa un nuovo evento realizzativo.

Pertanto, quando l'azienda torna nella "proprietà fiscale" del cedente:

- il **cessionario** resta **responsabile in solido** per i **debiti fiscali** contratti dal **cedente** prima della cessione (in tal senso **Cassazione Ordinanza n. 11972/2015**);
- il **cedente** resta **responsabile in solido** per i **debiti fiscali** contratti dal **cessionario** prima del rtrasferimento.

Infine, per quanto riguarda l'**imposta di registro (quesito d)**, viene chiarito che:

- la **risoluzione** del contratto derivante dall'esercizio della clausola risolutiva espressa è soggetta, in assenza di corrispettivo, all'imposta di registro nella **misura fissa di 200 euro**;
- l'eventuale **provvedimento** d'urgenza *ex* articolo 700 c.p.c., richiesto dalla società istante, qualora abbia **contenuto definitivo**, deve essere assoggettato a **registrazione in termine fisso** e ricondotto ad una delle fattispecie indicate nell'articolo 8 della Tariffa, Parte I, allegata al TUR, in funzione del contenuto e degli effetti giuridici prodotti.

