

IMPOSTE INDIRETTE

Passività scomutate dal valore dell'azienda ai fini dell'imposta di registro

di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Convegno di aggiornamento

Fiscalità indiretta e patrimoniale degli immobili

Scopri di più

Con la riforma dell'imposta di registro, la cui entrata in vigore è prevista dal **prossimo 1.1.2025**, la **base imponibile del valore dell'azienda** deve essere determinata **già al netto delle passività relative all'azienda trasferita**. Ciò risulta dal nuovo testo dell'[articolo 51, D.P.R. 131/1986](#), le cui modifiche hanno interessato sia il comma 2, in tema di **determinazione della base imponibile**, sia il successivo comma 4, in **relazione ai controlli** che **gli uffici possono eseguire sulla corretta determinazione dell'imposta**. Recentemente, tale novità è stata **oggetto di commento nella circolare n. 22/2024 di Assonime**.

Si ricorda, in primo luogo, che il principio generale di determinazione della **base imponibile dell'imposta di registro** è **contenuto nell'[articolo 43, D.P.R. 131/1986](#)**, secondo cui per i **contratti a titolo oneroso o costitutivi di diritti reali**, la base imponibile è costituita dal **valore del bene o del diritto alla data dell'atto**. Secondo il comma 1, dell'[articolo 51, dello stesso D.P.R. 131/1986](#), il predetto valore è quello **dichiarato dalle parti nell'atto** e, in mancanza o se superiore, dal corrispettivo pattuito **per l'intera durata del contratto**. Altre disposizioni fondamentali del D.P.R. 131/1986 sono **contenute rispettivamente**:

- nell'articolo 43, comma 2, secondo cui *"i debiti o gli altri oneri accollati e le obbligazioni estinte per effetto dell'atto **concorrono a formare la base imponibile**"* (in quanto costituiscono una modalità di assolvimento dell'obbligo di pagamento del corrispettivo);
- nell'articolo 21, in base al quale *"**non sono soggetti ad imposta gli accolti di debiti ed oneri collegati e contestuali ad altre disposizioni**"* (in quanto si riflettono già nella determinazione del valore da trasferire).

Tali regole generali si applicano anche per **gli atti aventi ad oggetto il trasferimento di aziende o rami di esse**, dovendosi **considerare il valore dell'azienda già al netto delle passività relative alla stessa**, in quanto nella determinazione del valore di un'azienda si deve **tener conto sia del valore delle attività**, ma anche delle passività aziendali, posto che **anche quest'ultime concorrono** (in negativo) a **formare il valore dell'azienda**.

Prima delle novità introdotte dal D.Lgs. 139/2024, il principio secondo cui il valore dell'azienda deve essere determinato **al netto delle passività relative alla stessa** non era contenuto nell'ambito delle norme che disciplinano la determinazione del valore delle aziende, di cui all'[articolo 51, comma 1, e comma 2, D.P.R. 131/1986](#), bensì nel successivo comma 4, che riguarda i **poteri di controllo del valore dell'azienda da parte degli Uffici**. Tale impostazione normativa ha creato incertezze in merito alla determinazione della base imponibile **nell'ambito delle cessioni d'azienda**, portando anche la Cassazione (es. sentenza n. 23873/2015) a ritenere che i **debiti aziendali avrebbero dovuto essere dedotti dal valore dell'azienda solo in sede di accertamento** da parte dell'Agenzia delle entrate, ma **non anche dal valore dichiarato dalle parti nell'atto**, nell'ambito del quale non sarebbe stato possibile diminuire il valore dell'azienda in funzione delle **passività ad essa connesse**. Più recentemente, tale orientamento **non è stato condiviso dalla stessa Cassazione** (sentenza n. 2802/2024, confermativo di altre sentenze precedenti), secondo cui per quantificare la capacità contributiva connessa ad una cessione d'azienda dall'imponibile **devono essere dedotte le passività aziendali risultanti dalle scritture contabili obbligatorie**.

Le recenti modifiche apportate dal D.Lgs. 139/2024 hanno tenuto conto **di tale ultimo orientamento della Suprema Corte**, e sono stati riformulati il comma 2 e il comma 4 dell'[articolo 51, D.P.R. 131/1986](#), allo scopo di portare il criterio di **valorizzazione dell'azienda al netto delle passività** nelle regole di determinazione del valore dell'azienda (comma 2, dell'[articolo 51, D.P.R. 131/1986](#)) e non in quelle relative al controllo degli Uffici (comma 4, dell'[articolo 51, D.P.R. 131/1986](#)). In tal modo, è stato chiarito che, già nella determinazione del valore dell'azienda da indicare nell'atto, le **passività aziendali rilevano** (in negativo) **nella base imponibile dell'imposta di registro**.