



IMPOSTE INDIRETTE

Cessione di azienda: novità imposta di registro

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Master di specializzazione

Masterclass fiscalità immobiliare

Scopri di più

Il **D.Lgs. 139/2024**, entrato in vigore lo scorso 1.1.2025, attuativo della riforma fiscale, contiene importanti novità anche in **materia di imposta di registro**, apportando numerose modifiche al D.P.R. 131/1986 che, anche dopo la riforma, continua ad essere il **testo di riferimento in materia di imposta di registro**.

Tra le diverse novità, si sottolineano quelle inserite in relazione alla determinazione della **base imponibile in caso di trasferimento di azienda** o ramo di essa. Per tale operazione, si ricorda, l'esclusione da Iva, sancita dall'[**articolo 2, comma 3, lett. b\), D.P.R. 633/1972**](#), comporta, per effetto del principio di alternatività Iva-registro, **l'applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale**.

Si deve preliminarmente ricordare che il **principio generale** per la determinazione della base imponibile dell'imposta di registro per gli **atti di trasferimento di beni e diritti** (compresa l'azienda), è contenuto nell'[**articolo 43, D.P.R. 131/1986**](#), secondo cui per **gli atti a titolo oneroso** si deve aver riguardo al **valore del bene o del diritto alla data dell'atto**. Altra norma fondamentale è contenuta nell'[**articolo 43, comma 2, D.P.R. 131/1986**](#), secondo cui “*i debiti accollati e le obbligazioni estinte per effetto dell'atto concorrono a formare la base imponibile*”. Tale disposizione deve essere letta nel senso che i **debiti accollati e le obbligazioni estinte concorrono alla determinazione della controprestazione**, ossia costituiscono una **modalità di pagamento**. Collegata a tale norma è l'[**articolo 21, D.P.R. 131/1986**](#), secondo cui “*non sono soggetti ad imposta gli accolli di debiti ed oneri collegati e contestuali ad altre disposizioni*”. In sostanza, tali elementi **non assumono una loro autonomia ai fini della tassazione**, in quanto si riflettono già nella **determinazione della base imponibile del valore del bene trasferito**.

Le regole descritte si applicano a **tutti gli atti di trasferimento**, compresi quelli che hanno per oggetto **aziende o rami di esse**. Anzi, qualora **oggetto del trasferimento sia un'azienda**, è normale che la stessa sia costituita sia da elementi attivi, sia da elementi passivi, ragion per cui le **passività aziendali** non costituiscono un **elemento esterno all'azienda**, ma intrinseco alla stessa. Pertanto, il valore dell'azienda deve essere determinato tenendo già conto che, nell'ambito del patrimonio della stessa, vi sono anche delle **passività**. Ciò sta a significare che



il principio stabilito dall'[**articolo 43, comma 2, D.P.R. 131/1986**](#) (secondo cui gli **oneri e le passività accollate concorrono alla formazione della base imponibile**), opera solamente per i debiti e oneri estranei al complesso aziendale, in quanto quelle inerenti alla stessa sono **già computate nel valore dell'azienda**.

Prima del decreto attuativo della riforma fiscale, i principi sin qui descritti erano contenuti nell'[**articolo 51, comma 4, D.P.R. 131/1986**](#), che riguarda i poteri di **controllo degli Uffici** in merito al **valore dell'azienda**, e non nei precedenti commi 1 e 2 riguardanti la **determinazione del valore dell'azienda** quale **base imponibile per il calcolo dell'imposta**. Questa collocazione della norma ha, quindi, in passato **generato incertezze sulla rilevanza delle passività** nella determinazione della base imponibile delle cessioni di azienda.

Tralasciando il dibattito giurisprudenziale sul tema, ciò che rileva è la modifica apportata al comma 2, dell'[**articolo 51, D.P.R. 131/1986**](#), ad opera del D.Lgs. 139/2024, il cui nuovo teso prevede espressamente che la **base imponibile per i trasferimenti che hanno ad oggetto un'azienda**, o un ramo di essa, tiene conto del **valore complessivo dei beni** che compongono l'azienda, **compreso l'avviamento, al netto delle passività inerenti all'azienda** e risultanti dalle scritture **contabili obbligatorie** o da atti aventi data certa. Coerentemente alla modifica apportata al comma 2, il legislatore ha “aggiornato” anche il contenuto del comma 4, prevedendo che **l'Ufficio possa controllare il valore dell'azienda**, ma eliminando che tale controllo debba avvenire “al netto delle passività”, in quanto le stesse sono **già computate in diminuzione della base imponibile**.