

# Cessioni di aziende con immobili: distonie per le imposte ipotecarie e catastali

di [Giuseppe Rebecca](#)

Publicato il 28 Marzo 2022

In questo breve spunto trattiamo delle **imposte ipotecarie e catastali** applicabili nel caso **trasferimenti di aziende con immobili**.  
Prima analizzeremo le **cessioni gratuite**, poi quelle **onerose**. Come si vedrà, risultano delle **differenze poco logiche**.

## Cessione o donazione di azienda: i casi di esenzione da imposte ipotecarie e catastali

Si ricorda come **qualora la successione o donazione di azienda si effettui a favore del coniuge e/o dei discendenti**, e questi **proseguano l'attività per almeno cinque anni**, è prevista l'**esenzione da imposte** (art. 3 comma 4-ter del D.Lgs. 346/1990 -TUS) e quindi **anche l'esenzione per le imposte ipotecarie e catastali**.

Nel caso in cui la donazione/successione non dovesse, invece, rispettare questo requisito soggettivo, si renderanno dovute le normali imposte sulle donazioni/successioni (ovviamente con l'applicazione delle franchigie del caso) e, in presenza di immobili, si rendono dovute le imposte ipotecarie del 2% (3% in presenza di immobile strumentale per natura o compreso in piani urbanistici) e catastali dell'1%.

Diversamente, nel caso della **cessione di azienda con immobili** si rendono **applicabili le imposte ipotecarie e catastali fisse in misura di 50 euro l'una** (art. 10 comma 3 del D.Lgs. 23/2011).

Infine, dall'**1/1/2022** il **trasferimento di immobili strumentali** nell'ambito di una **cessione di azienda o di ramo di azienda** è **tassato con l'imposta fissa di registro, ipotecaria e catastale complessiva di**



euro 600. Legge n. 234/2021, art.1, comma 237.

Per immobili strumentali, al di là dell'effettivo utilizzo, si devono intendere gli **immobili accatastati nelle categorie A/10,B,C,D ed E** (Circolare 22/E/2013, 18/E/2013 e precedenti).

## Le condizioni da rispettare

Questo al rispetto di due condizioni:

1. **continuazione della attività** della azienda ceduta almeno **per 5 anni**;
2. **mantenimento degli assetti occupazionali**, senza ulteriori specificazioni.

Non è in ogni caso richiesta, alcuna assunzione di impegno.

Inizialmente erano sorti dubbi, circa l'applicabilità della norma, se generale oppure limitata all'attuazione dei piani di cui ai commi precedenti.

## L'interpretazione restrittiva dell'Agenzia Entrate

La [circolare n. 3/E del 4 febbraio 2022](#) ha dato una **interpretazione restrittiva**, limitando l'applicazione agli atti di cui ai commi 224 e seguenti della legge 234/2021.

Quindi agevolazioni limitate ad aziende che abbiano impiegato almeno 250 dipendenti (comma 225) e intendano chiudere una sede, una filiale, un reparto, con cessazione dell'attività (comma 224).

### In conclusione, questi i casi che si possono oggi verificare:

- donazione/successione di azienda con immobili, esente (se al coniuge, e/o ai discendenti, che la proseguono): imposte ipotecarie e catastali non dovute;
- donazione /successione di azienda con immobili, a chicchessia, familiare o non familiare, che non gode di esenzione ex art. 3 comma 4 -ter DLgs. 346/90: ipotecarie 2% (3% se strumentale per natura) e catastali 1%;

- cessione di azienda con immobili: ipotecarie e catastali 50+50 euro;
- cessione di azienda con immobili strumentali con almeno 250 dipendenti, da mantenere, con previsione di chiusura di una sede, filiale, reparto o cessazione della attività: imposte ipotecarie e catastali complessivamente euro 400 (con il registro, euro 600).

È di tutta evidenza la **distonia**.

Al di là dello specifico regime introdotto per certe operazioni, **dall'1 gennaio 2022**, ai fini delle **imposte ipotecarie e catastali** si tratta **in maniera agevolata la cessione di azienda con immobili**, e **non così la donazione/successione di azienda, non effettuata nei confronti del coniuge o dei discendenti**.

È evidente che la logica stride, trattando in misura più conveniente la cessione rispetto alla donazione/successione di una azienda con immobili.

*Dello stesso autore Ti suggeriamo:*

[Cessione di azienda: la questione delle imposte](#)

[Divisione ereditaria, imposta di registro](#)

*NdR: Potrebbe interessarti anche...[Immobile in successione diviso fra alcuni eredi: determinazione dell'imposta di registro](#)*

*A cura di Giuseppe Rebecca*

Lunedì 28 marzo 2022

## Aziende e partecipazioni: cessione, donazione, successione, patti di famiglia

Tabella fiscale di riepilogo su imposte dirette, indirette e ipocatastali

E-book a cura di: Giuseppe Rebecca

Formato: PDF

N. pagine: 50

Aggiornato a: 15 Febbraio 2022



Nell'elaborato si riportano, in forma sintetica, gli effetti fiscali (imposte dirette, indirette e ipocatastali) delle operazioni di cessione, donazione e successione, sia di aziende che di partecipazioni societarie.

**SCOPRI DI PIU' >**