

# Cessione del complesso immobiliare locato: alternative IVA-Registro

di [Fabio Carriolo](#)

Publicato il 20 Dicembre 2023

Vediamo come funziona l'alternatività fra IVA e imposta di registro in caso di cessione di complesso immobiliare locato. Si tratta di una cessione di immobili o di una cessione d'azienda? La corretta definizione influisce (e tanto) sul costo fiscale dell'operazione.

## Cessione di un complesso immobiliare locato: alcune premesse

Una recente risposta dell'Agenzia delle Entrate ha avuto a oggetto la **qualificazione** dell'operazione di cessione di complesso immobiliare locato, posta in essere tra le parti, dovendo stabilire, in particolare, se si trattasse di **cessione di immobile ovvero di azienda**. Nel caso specifico, per un **complesso immobiliare con gestione unitaria di alcuni servizi e contratti** è stata disconosciuta la **natura di azienda** (o ramo aziendale), con la conseguente **soggezione ad IVA come cessione di immobili strumentali** e, in applicazione del **principio di alternatività, dell'imposta di registro** in misura fissa. La fattispecie viene di seguito ricostruita premettendo qualche passaggio introduttivo sulla distinzione, in concreto e ai fini tributari, tra le cessioni di aziende e le cessioni di singoli beni.



## Nozione di azienda

L'azienda è, come è noto, il complesso di beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa (art. 2555 codice civile), cioè un insieme organizzato di "cose" materiali e / o immateriali finalizzato dall'imprenditore all'esercizio dell'impresa, ossia alla produzione e allo scambio di beni e servizi. In tale contesto, i beni strumentali devono essere idonei, nel loro complesso e nella loro interdipendenza, all'esercizio di un'impresa. Tra gli elementi che concorrono a formare l'azienda devono ricomprendersi – secondo l'interpretazione più condivisibile - tutti i beni materiali e immateriali, ivi inclusi i rapporti

obbligatori, ma con l'esclusione dei debiti. Infatti, rispetto ai cespiti materiali e immateriali che possono essere trasferiti con l'azienda, le passività costituiscono semmai un "accollo contestuale", ossia una pattuizione distinta da quella strettamente qualificabile come trasferimento d'azienda, ma stipulata nell'ambito di un accordo contrattuale unitario; per tale motivo, esse possono essere poste in diminuzione del valore dell'utilità ricevuta. L'azienda trova il proprio elemento unificatore nella pluralità dei beni, organizzati per l'esercizio dell'impresa, cioè per un'attività (l'organizzazione), necessariamente qualificata in senso finalistico (l'impresa) (Cassazione SS.UU. 5.3.2014, n. 5087). Quindi, perché si possa parlare di azienda, è necessario che i beni in essa compresi siano funzionalmente e concordemente diretti e organizzati verso **un fine imprenditoriale**. L'idoneità del complesso aziendale a creare, attraverso la produzione o lo scambio di beni o servizi, nuova ricchezza, fa poi sì che l'insieme dei beni abbia un valore diverso e superiore rispetto alla somma dei singoli elementi ch

## Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento