

RETROCESSIONE DELL'AZIENDA: EFFETTI SU REDDITI E REGISTRO

di Fabio Balestra

Premessa

La Risoluzione ministeriale n. 91 del 13 ottobre 2016 chiarisce finalmente quale debba essere il **trattamento ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta di registro** nel caso in cui a seguito dell'applicazione della clausola di **patto di riservato dominio** ex art. 1523 C.C. l'azienda ceduta ritorni nel possesso della parte cedente.

Può accadere infatti che l'acquirente l'azienda, come nel caso in esame, non ottemperi agli impegni assunti nel contratto, ed in particolare **all'integrale pagamento del prezzo convenuto**, e che dunque sia tenuto a "*restituire*" l'azienda al cedente.

Ora si pone la questione, tutt'altro che di poco conto, di come gestire dal punto di vista fiscale tale operazione con particolare attenzione agli effetti in capo al cedente che ha dichiarato una plusvalenza che viene in tutto o in parte ad essere annullata.

L'agenzia chiarisce anche, aspetto certamente altrettanto importante, cosa avvenga ai fini dell'imposta di registro.

QUADRO NORMATIVO

Secondo la disciplina disposta dal Codice civile agli articoli da 1523 a 1526 **la vendita con riserva di proprietà** è il negozio giuridico in forza del quale un soggetto vende un bene (mobile od immobile) **differendo il trasferimento del diritto di proprietà** al momento in cui viene interamente versato il corrispettivo pattuito.

Nel periodo intercorrente tra la stipulazione del contratto ed il **pagamento dell'intero prezzo**, l'acquirente, che non può ancora considerarsi proprietario, ha il godimento del bene oggetto del negozio e, per quest'ultima ragione, sopporta oltre che le spese di manutenzione e riparazione anche il rischio del perimento della cosa.

Al contrario dal punto di vista delle imposte dirette (D.P.R. n. 917/86) e indirette (D.P.R. n. 633/72 e D.P.R. n. 131/1986) gli effetti traslativi si verificano al momento della stipula del contratto (o della consegna del bene) e non al momento del verificarsi del passaggio di proprietà della cosa.

Disciplina civilistica

Ora è certamente utile effettuare un breve excursus sulla disciplina civilistica del patto di riservato dominio.

Quando si decide di compravendere un'azienda può succedere che il compratore richieda una dilazione di pagamento che in certe circostanze risulta essere condizione essenziale al perfezionamento dell'affare.

In questa circostanza il venditore si ritrova a richiedere **garanzia di pagamento** che nella maggior parte dei casi è rappresentata da una fideiussione bancaria. Alternativamente il compratore può presentare cambiali le quali tuttavia, per quanto consentano una rapida azione esecutiva, non sono spesso considerate una valida garanzia.

Qualora il compratore non sia in grado di presentare la forma di garanzia richiesta dal venditore non resta che valutare di applicare alla **cessione d'azienda la clausola di vendita con riserva di proprietà**.

Il motivo che spinge ad introdurre tale clausola è dato dalla possibilità consentita al **compratore di godere immediatamente del bene** senza l'immediato e totale esborso del prezzo e dalla garanzia concessa al venditore di vedersi restituire il bene nel caso non sia pagato l'intero prezzo.

L'**effetto traslativo** non si verifica comunque prima del **pagamento dell'ultima rata** (cfr. sentenze Cassazione n. 6813/1998 e n. 3415/1999).

Affinché il **patto** abbia validità si ritiene che la clausola debba essere inserita **all'interno dell'atto notarile** di cessione di azienda.

Senonché si ritiene possibile che le parti, successivamente al rogito, redigano e registrino scrittura privata separata dove indichino l'inserimento nel contratto della

clausola di riserva della proprietà (cfr. sentenza Cassazione n. 5324/1991).

Aspetti fiscali: imposte sul reddito

Nel caso di vendita con patto di riservato dominio **la separazione fra la disciplina civilistica** appena citata (art. 1523 C.C.) **e quella fiscale** (art. 109, c. 2, lett. a, TUIR) risulta essere evidente.

Per il codice civile, infatti, il trasferimento avviene solo ad avvenuto pagamento del prezzo pattuito mentre **sul piano impositivo gli effetti traslativi** si considerano prodotti **già alla consegna del bene** o alla stipula dell'atto, con conseguente immediata concorrenza alla formazione del reddito d'impresa della plusvalenza derivante dalla cessione.

Dunque anche nel caso di cessione di azienda ai sensi dell'art. 86, co. 2, TUIR la differenza fra corrispettivo del negozio di compravendita ed il costo non ammortizzato dei beni costituenti il patrimonio aziendale concorre alla formazione del reddito d'impresa alla data di consegna del complesso dei beni **a nulla rilevando il differimento degli effetti civilistici** disposto dall'art. 1523 C.C. (per quanto concerne le modalità di tassazione della plusvalenza sono consentite tassazione separata o rateizzata nel rispetto di specifiche condizioni).

L'intento che ha spinto il legislatore ad introdurre - ai fini dell'individuazione dell'esercizio di competenza fiscale - una previsione specifica per la vendita con riserva di proprietà è stato quello di **porre un freno a possibili iniziative dei contribuenti (connotate da evidenti profili di elusività)** che, mediante l'apposizione della clausola di riserva di proprietà, intendano rilevare il componente positivo di reddito emergente dall'operazione solo al momento del successivo trasferimento formale della proprietà stessa (R.M. n. 338/E del 1° agosto 2008).

Nota bene

Si ritiene opportuno evidenziare che anche altre norme dell'ordinamento tributario sanciscono l'irrilevanza della riserva di proprietà ai fini fiscali e assumono a presupposto impositivo il momento della stipula dell'atto. E' il caso dell'articolo 2 D.P.R. n. 633/72 relativo all'IVA; dell'articolo 27, comma 3, D.P.R. n. 131/86, relativo all'imposta di registro; dell'articolo 2, comma 3, del D.P.R. 643/1972, relativo alla soppressa INVIM.

EFFETTI PATTO RISERVATO DOMINIO



CIVILISTICI → DIFFERITI

FISCALI → IMMEDIATI

Retrocessione dell'azienda come gestire le imposte dirette

Secondo quanto disposto dall'art. 1525 C.C. *“Nonostante patto contrario, il mancato pagamento di una sola rata, che non superi l'ottava parte del prezzo, non dà luogo alla risoluzione del contratto, e il compratore conserva il beneficio del termine relativamente alla rate successive”*.

La ratio della citata disposizione è chiara: si vuole evitare che anche un minimo inadempimento porti all'obbligo di restituzione dell'azienda. Ciò tuttavia non impedisce al venditore di esperire l'ordinaria azione di inadempimento al fine appunto di obbligare il compratore a pagare le rate “scoperte” anche se non eccedenti l'ottavo del prezzo.

Nel caso invece in cui il contratto si risolva per l'**inadempimento** del compratore per le violazioni del limite indicato dall'art. 1525, il venditore è obbligato a **restituire la rate riscosse** (a meno che non sia stabilito che restino a questo acquisite), **salvo il diritto ad un equo compenso** per l'uso della cosa, oltre al risarcimento del danno.

A questo punto sorgono non poche problematiche in merito alla gestione della restituzione dell'azienda ed alla regolarizzazioni delle posizioni aperte.

Per quanto concerne poi gli **aspetti fiscali** che qui certamente più interessano la RM. 91/2016 interviene a chiarire quanto segue.

Nel momento della riconsegna del complesso aziendale, conseguente all'esercizio della clausola risolutiva espressa o al provvedimento d'urgenza, la società cedente deve:

- attribuire all'**azienda** riconsegnata un **valore pari al valore normale dei beni** che la compongono;
- **stornare il valore residuo del credito** (derivante dalla originaria cessione) per un importo pari al valore dell'azienda riconsegnata, come determinato al punto precedente.

Nel caso in cui il valore dell'azienda sia inferiore al valore residuo del credito, la differenza costituirà una **perdita su crediti deducibile ai fini IRES** ai sensi dell'articolo 101 del TUIR; tale perdita risulterà **indeducibile ai fini IRAP** in quanto relativa ad un fenomeno non rilevante per la determinazione del valore della produzione.

Nel caso invece in cui il valore dell'azienda sia superiore al valore residuo del credito, emergerà una **sopravvenienza attiva** che concorrerà alla formazione della base **imponibile ai fini IRES** ai sensi dell'articolo 88 del TUIR e che risulterà **irrilevante ai fini IRAP**.

Esempio 1

Valore attribuito all'azienda 20.000

Credito residuo 50.000

Perdita su crediti 30.000

Esempio 2

Valore attribuito all'azienda 20.000

Credito residuo 10.000

Sopravvenienza attiva 10.000



Infine l'articolo 1526 del codice civile disciplina l'ipotesi di risoluzione del contratto, stabilendo, al comma 2, che:

*"Qualora si sia convenuto che le rate pagate restino acquisite al venditore **a titolo d'indennità**, il giudice secondo le circostanze, può ridurre l'indennità convenuta".*

Pertanto, qualora le parti del contratto abbiano preventivamente **liquidato l'indennità in misura uguale all'importo delle rate pagate**, la norma conferisce al giudice il potere di ridurre l'indennizzo convenzionale al fine di evitare un indebito arricchimento del venditore.

Nel caso di specie, l'eventuale riduzione dell'indennità disposta dal Giudice è assimilabile ad una rideterminazione del prezzo relativo alla cessione d'azienda originaria.

In considerazione del fatto che tale prezzo ha assunto rilevanza, ai fini IRES, nella determinazione della plusvalenza/minusvalenza derivante dalla predetta cessione d'azienda, si ritiene che l'importo relativo alla eventuale riduzione dell'indennità costituisca, per il cedente, una **sopravvenienza passiva**:

- **deducibile** ai fini delle **imposte sui redditi** ai sensi dell'articolo 101 del TUIR;
- **indeducibile ai fini IRAP** in quanto correlata ad un componente reddituale (plusvalenza/minusvalenza) che non ha assunto rilevanza nella

determinazione della base imponibile di periodi d'imposta precedenti.

Risoluzione: effetti sul registro

Per quanto concerne l'imposta di registro l'art. 27, c. 3, D.P.R. n. 131/1986 afferma che **non si applica** alle **vendite** con **riserva di proprietà il regime fiscale proprio delle vendite sottoposte a condizione sospensiva**.

In tali circostanze è dovuto il versamento dell'imposta in misura fissa al momento della registrazione mentre successivamente al momento del verificarsi della condizione è dovuta la differenza fra l'imposta effettivamente dovuta e quella già versata in misura fissa.

Tanto premesso ne consegue che, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, l'atto di vendita con riserva di proprietà fa sì che **l'imposta di registro risulti immediatamente** ed integralmente **dovuta** dal momento che l'operazione effettuata produce un immediato effetto traslativo (vedi anche R.M. n. 144/2001).

Nel caso di operazione di cessione di azienda, operazione considerata fuori dal campo di applicazione IVA, l'imposta, in misura proporzionale, risulta pertanto integralmente dovuta al momento della registrazione dell'atto presso l'Ufficio del registro.

Analizzando ora invece la retrocessione dell'azienda si fa presente che la risoluzione del contratto è disciplinata, ai fini **dell'imposta di registro**, dall'articolo 28 D.P.R. n. 131/86.

In particolare, il comma 1 dell'articolo 28 del TUR stabilisce che:

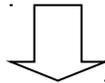
"La risoluzione del contratto è soggetta all'imposta in misura fissa se dipende da clausola o da condizione risolutiva espressa contenuta nel contratto stesso (...). Se è previsto un corrispettivo per la risoluzione, sul relativo ammontare si applica l'imposta proporzionale prevista dall'articolo 6 o quella prevista dall'articolo 9 della parte prima della tariffa".

In applicazione della riportata disposizione, quindi, la risoluzione del contratto derivante dall'esercizio della **clausola risolutiva espressa**, prevista dall'articolo 6 dell'atto di compravendita di azienda commerciale allegato all'istanza di interpello, sarà soggetta, in assenza di corrispettivo, all'**imposta di registro nella misura fissa di euro 200**.

Nota bene

Per quanto concerne, invece, il trattamento applicabile, ai fini dell'imposta di registro, ai **provvedimenti cautelari** di cui all'articolo 700 del codice di procedura civile, si rileva che tali provvedimenti, così come le sentenze, sono da sottoporre alla formalità della **registrazione in termine fisso**, come chiarito con la R.M. n. 255/E del 14 settembre 2007, qualora abbiano contenuto definitorio analogo a quello riferibile alle fattispecie elencate nell'articolo 8 della Tariffa, parte I, allegata al TUR.

RETROCESSIONE
AI FINI
IMPOSTA REGISTRO



IMPOSTA FISSA € 200

Responsabilità fiscale condivisa

L'articolo 14 D.lgs. n. 472 del 1997 stabilisce che il cessionario è:

"responsabile in solido, fatto salvo il beneficio della preventiva escussione del cedente ed entro i limiti del valore dell'azienda o del ramo d'azienda, per il pagamento dell'imposta e delle sanzioni riferibili alle violazioni commesse nell'anno in cui è avvenuta la cessione e nei due precedenti, nonché per quelle già irrogate e contestate nel medesimo periodo anche se riferite a violazioni commesse in epoca anteriore".

Ai sensi del comma 5-ter, le disposizioni dell'articolo 14 si applicano, in quanto compatibili, **a tutte le ipotesi di trasferimento di azienda**, ivi compreso il conferimento.

Secondo consolidata giurisprudenza (vedin Cassazione n. 5979 del 14 marzo 2014), la norma introduce **misure antielusive a tutela dei crediti tributari**, ad evitare che, attraverso il trasferimento dell'azienda, sia dispersa la garanzia patrimoniale del contribuente in pregiudizio dell'interesse pubblico.

Con specifico riferimento alla cessione d'azienda con riserva di proprietà, la Cassazione, con sentenza n. 11972 del 9 giugno 2015, ha chiarito che **il cessionario**, per effetto del citato articolo 14, **resta responsabile in solido per i debiti fiscali** contratti dal cedente prima della cessione anche nell'ipotesi in cui il contratto venga risolto e l'azienda torni nella proprietà del cedente.

Tale articolo, come precisa la Suprema Corte nella citata sentenza n. 5979 del 2014:

*"introduce una disciplina speciale in tema di cessione di azienda quanto ai rapporti tributari ... **regolando diversamente gli effetti della cessione sui debiti del cedente** rispetto alla normativa codicistica che, nelle parti in cui non viene derogata, deve comunque ritenersi pienamente operante".*

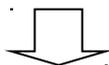
Pertanto, valutata l'irrilevanza, ai fini fiscali, della disciplina codicistica del contratto di vendita con riserva di proprietà e considerato che la restituzione dell'azienda al cedente deve essere fiscalmente qualificata come ulteriore trasferimento del complesso aziendale, in coerenza con l'indirizzo interpretativo della Suprema Corte l'Agenzia delle entrate ritiene che il citato articolo 14 comporti **la responsabilità solidale dei soggetti interessati anche nella fattispecie di retrocessione dell'azienda**.

In buona sostanza qualora il compratore non sia riuscito ad adempiere all'obbligazione derivante dal contratto può trovarsi nella condizione di lasciare "in eredità" al venditore dei **debiti nel passivo** dello stato patrimoniale. Di tali debiti, come dispone l'art. 2560 C.C., il venditore risulta essere corresponsabile insieme al compratore.

Potrebbe essere consigliabile a tale proposito inserire fra le **clausole contrattuali** la specificazione che in caso di restituzione dell'azienda per inadempimento delle obbligazioni da parte del compratore, si conviene che il venditore non sia responsabile in alcun modo delle obbligazioni sorte durante il periodo di esercizio dell'impresa da parte dell'acquirente.

Certo è però che questa clausola senza dubbio vale fra le parti ma difficilmente si può affermare che espliciti valore nei confronti dei terzi.

**RESPONSABILITA' FISCALE
SOLIDALE**



**VALIDA ANCHE AL
MOMENTO DELLA
RETROCESSIONE**

22 novembre 2016
Fabio Balestra