

# FAI LA MOSSA GIUSTA PER DIVENTARE IMPREDITORE



CONFCOMMERCIO MILANO PER GLI ASPIRANTI IMPREDITORI E LE NEO IMPRESE

Avv. Giampaolo Foresi  
Direzione Servizi Tributari



**Unione**  
**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA  
MILANO · LODI · MONZA E BRIANZA

# ***CESSIONE DI AZIENDA***

***IMPOSTE SUI REDDITI***

# La valutazione dell'azienda

Il cedente provvede alla valutazione dei beni aziendali a valore di mercato:

- ▶ BENI STRUMENTALI MATERIALI, mobili e immobili,
- ▶ BENI «MERCE»,
- ▶ BENI IMMATERIALI,
- ▶ ALTRI BENI RELATIVI ALL'IMPRESA.

Viene stimato infine l'AVVIAMENTO.

# La rilevazione contabile della cessione

## SCRITTURE CONTABILI DEL CEDENTE (sintesi)



Il cedente rileva nelle proprie scritture la cessione dell'azienda (variazione attività e passività).

Tra i «ricavi» del conto economico viene evidenziata la plusvalenza o minusvalenza realizzata.

## SCRITTURE CONTABILI DEL CESSIONARIO (sintesi)



Il cessionario rileva l'acquisto dell'azienda iscrivendo nelle proprie scritture:

- ▶ le attività,
- ▶ le passività.

Nel passivo dello stato patrimoniale viene iscritto un debito verso il cedente.

Tra i «costi» del conto economico vengono evidenziate le conseguenti operazioni (es. quote ammortamento).

# Calcolo plusvalenza o minusvalenza

A seguito della vendita, l'operazione può generare in capo al cedente plusvalenze o minusvalenze.

La plusvalenza (o minusvalenza) è determinata dalla differenza tra il prezzo di cessione degli elementi economici attivi ed il loro valore netto contabile.

# Responsabilità fiscale per i debiti del cedente

Il cessionario è responsabile in solido con il cedente per il pagamento delle imposte relative all'anno in cui è effettuata la cessione e ai due precedenti.

Resta salva la preventiva escussione del cedente.

La responsabilità si estende alle sanzioni che si riferiscono:

- ▶ alle violazioni commesse dal cedente nell'anno in cui è effettuata la cessione e nei due precedenti;
- ▶ alle violazioni commesse in epoca anteriore, purché già irrogate e contestate nel suddetto periodo.

La responsabilità è limitata al valore dell'azienda trasferita.

# Carichi pendenti fiscali

Il cessionario può richiedere all'Agenzia delle Entrate un certificato sull'esistenza delle contestazioni in corso e di quelle già definite che presentano debiti tributari non soddisfatti dal cedente alla data del trasferimento.

# ***CESSIONE DI AZIENDA***

***IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO***

# Irrilevanza della cessione

## Comunicazioni IVA

La cessione in oggetto è un'operazione esclusa da IVA.

Se l'imprenditore cedente cessa l'attività dopo aver venduto l'azienda, deve presentare la dichiarazione di cessazione all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente entro 30 giorni.

Se l'imprenditore cedente non cessa l'attività, dopo aver venduto l'azienda, deve presentare la dichiarazione per eventuali variazioni all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente entro 30 giorni.

L'imprenditore acquirente, a seconda dei casi, deve presentare la dichiarazione di inizio attività o di variazione (se necessaria).

# ***CESSIONE DI AZIENDA***

***IMPOSTA DI REGISTRO***

# Imposta di registro

La registrazione del contratto di cessione è obbligatoria e deve eseguirsi entro 20 giorni dalla stipula dell'atto.

La base imponibile è data dal valore corrente o valore venale di comune commercio dell'azienda (artt. 23, commi 1 e 4 e 51, comma 4, D.P.R. n. 131/1986).

Il valore imponibile può differire dal prezzo di vendita.

# Imposta di registro

Ai fini del valore complessivo quindi rilevano i seguenti elementi:

- beni relativi all'azienda, sia mobili che immobili, compreso il valore dell'avviamento,
- tutte le passività (debiti, fondi, ecc.....) risultanti dalle scritture obbligatorie o da atti aventi data certa, fatta eccezione per le passività rimaste in capo all'alienante.

# Imposta di registro

Per le cessioni di azienda, l'imposta è calcolata applicando di regola alla base imponibile l'aliquota del 3%.

Se l'azienda è composta da beni soggetti ad altre aliquote (ad es. immobili), si applicano le aliquote specificamente riguardanti tali beni.

# ***AFFITTO DI AZIENDA***

***IMPOSTE SUI REDDITI***

# Responsabilità fiscale per i debiti dell'affittante

I debiti tributari non si trasferiscono in capo all'affittuario.

L'affittuario non è responsabile in solido con l'affittante per il pagamento delle imposte.

# Ammortamenti

Regime normale: gli ammortamenti vengono effettuati dall'affittuario.

In questo caso:

1. le quote di ammortamento sono calcolate sul costo originario non ancora ammortizzato dal concedente;
2. se il registro cespiti è stato tenuto irregolarmente, le quote si applicano sul 50% del costo.

# Ammortamenti

Regime alternativo: gli ammortamenti vengono effettuati dal concedente. Questo è possibile solo nel caso di deroga convenzionale all'obbligo di conservazione dell'efficienza (artt. 2561 e 2562 c.c.).

In questo caso:

1. le quote di ammortamento sono calcolate e dedotte dal concedente;
2. il concedente deve mantenere in efficienza i beni;
3. al termine del periodo non dovrà essere corrisposta un'indennità per la perdita dei beni concessi in affitto (art. 2561 c.c.);
4. il canone tiene conto dell'onere che si assume il concedente.

# Il regolamento delle differenze di inventario

Le differenze tra le consistenze di inventario all'inizio e alla fine del contratto di affitto devono essere regolate in denaro sulla base dei valori correnti al termine dell'affitto (regolamento in denaro delle differenze di inventario - art. 2561 c.c.).

# ***AFFITTO DI AZIENDA***

***IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO e IMPOSTA DI REGISTRO***

# IVA

## Trattamento e Comunicazioni

L'affitto d'azienda è soggetto ad IVA ordinaria (22%).

L'imprenditore individuale che affitta l'unica azienda non può applicare l'IVA; sui canoni di affitto è dovuta l'imposta di registro proporzionale.

L'imprenditore individuale concedente, che cessa l'attività dopo aver affittato l'unica azienda, deve presentare la dichiarazione di cessazione all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente entro 30 giorni.

Gli altri imprenditori concedenti devono presentare la dichiarazione per eventuali variazioni all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente entro 30 giorni.

L'imprenditore affittuario, a seconda dei casi, deve presentare la dichiarazione di inizio attività o di variazione (se necessaria).

- ▶ **NOTA BENE:**
- ▶ *I riferimenti e i contenuti normativi della presentazione sono aggiornati alla data del 15 marzo 2016.*
- ▶ *La presentazione sintetica è di supporto ad una esposizione orale: i contenuti non possono essere adeguatamente interpretati se non accompagnati dal relativo commento.*

Milano, 15 marzo 2016

Grazie per l'attenzione

Avv. Giampaolo Foresi