



INCONTRI DI AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE 2017-2018

La cessione, il conferimento e l'affitto di azienda, lo scambio di partecipazioni e le holding di famiglia

Raffaele Rizzardi

Bologna, 29 marzo 2018

Indice

- ✓ le operazioni neutre, realizzative rettificabili o a realizzo controllato
- ✓ la rilevazione a saldi chiusi o aperti
- ✓ la rilevanza delle imposte differite nelle perizie di stima e nelle rilevazioni contabili
- ✓ il conferimento e la cessione della partecipazione: novità della legge di bilancio 2018
- ✓ il passaggio generazionale e i relativi oneri fiscali

Le operazioni di riorganizzazione aziendale

- Le cd. «operazioni straordinarie» hanno ad oggetto la riorganizzazione aziendale, finalizzata ad aggregare attività di impresa, o a separarle per una migliore gestione
- Sono anche lo strumento per organizzare il passaggio generazionale e per attuare una adeguata *governance* imprenditoriale, separando i gruppi familiari che sono idonei alla gestione da quelli che hanno l'unico obiettivo di conseguire un reddito
- Il codice civile e le norme tributarie mettono a disposizione una ampia gamma di operazioni, tutte di pari dignità, la cui scelta – anche in funzione del diverso carico fiscale – non determina una condotta elusiva
- Articolo 10-bis, co. 4, legge 212/2000 (ex D.Lgs. 128/2015): *Resta ferma la libertà di scelta del contribuente tra regimi opzionali diversi offerti dalla legge e tra operazioni comportanti un diverso carico fiscale*

Le operazioni fiscalmente neutre

- La rilevazione contabile di maggiori o minori valori rispetto al costo fiscalmente riconosciuto non determina componenti positivi o negativi del reddito di impresa
- Ma i valori fiscali proseguono nel soggetto destinatario dell'operazione, generando un disallineamento, cioè una differenza tra valori contabili e valori fiscali.
- Sino a quando non verrà riassorbito, dovrà essere evidenziato nel quadro RV della dichiarazione dei redditi, che attualmente prevede l'ipotesi di valore contabile sia superiore che inferiore al costo fiscale («valori diversi»)

Il «riassorbimento» del disavanzo

- Nozione equivalente a quella di valore «recuperato» nel quarto comma dell'art. 2423 del codice civile, in presenza di deroghe ai criteri di valutazione (*iscrizione di una riserva non distribuibile*)
- Possibile pagamento dell'imposta sostitutiva prevista dall'articolo 176, comma 2-ter del TUIR (*conferimenti*) richiamata dagli articoli 172 e 173 per le fusioni e le scissioni –solo per disallineamenti relativi ad immobilizzazioni materiali o immateriali relative all'azienda – regolamento D.M. 25.7.2008 – aliquota 12% sino a 5 mio.; 14% sui successivi 5; 16% per la parte eccedente
- *Oppure* pagamento delle (*eventuali*) maggiori imposte future conseguenti alle variazioni in aumento relative ad ammortamenti o plus/minusvalenze da realizzo, calcolati sulla parte eccedente il costo fiscale

Le operazioni fiscalmente neutre

- Formulazione positiva nei seguenti articoli del TUIR:
 - ✓ articolo 58, comma 1, secondo e terzo periodo (*soggetti IRPEF*): trasferimento di azienda per causa di morte o per atto gratuito
 - ✓ articolo 170, comma 1 – trasformazione della società (*commerciale*)
 - ✓ articolo 172, comma 1 – fusione di società
 - ✓ articolo 173, comma 1 – scissione di società
 - ✓ articolo 176, comma 1 - conferimenti di aziende nell'esercizio di imprese commerciali tra residenti nel territorio dello Stato – comma 2 - aziende situate in Italia anche con conferente o conferitario non residente
 - ✓ articolo 177, comma 1 – permuta tra soggetti IRES avente ad oggetto una partecipazione di controllo

Le operazioni fiscalmente neutre

- La neutralità è peraltro l'esplicitazione di alcune regole fondamentali del TUIR (per i soggetti IRES).
 - articolo 86, comma 1 e 101, comma 1: plusvalenze e minusvalenze sono rilevanti solo in caso di realizzo
 - articolo 110, comma 1, lett. c) – il costo dei beni rivalutati (*diversi dai beni merce*) non si intende comprensivo delle plusvalenze iscritte, ad esclusione di quelle che per disposizione di legge (*rivalutazioni monetarie*) non concorrono a formare il reddito. *Sino al 31.12.1997 le plusvalenze iscritte consentivano di rivalutare (di fatto per compensare minusvalenze o riporti perdite)*

Le imposte anticipate e differite

- Principio OIC 25 – distinzione tra variazioni temporanee o reversibili (sfasature di competenza) e variazioni permanenti (indeducibilità o benefici fiscali, come il superammortamento o l'ACE)
- Le imposte anticipate (C.II.5-ter) quantificano il diritto a future variazioni in diminuzione. Non nascono necessariamente da imposte pagate in anticipo
- Le imposte differite (B.2, *fondi per imposte, anche differite*) quantificano l'obbligo di future variazioni in aumento, non necessariamente da pregresse variazioni in diminuzione

Il fondo imposte differite nelle operazioni straordinarie

- OIC 4 (fusioni, scissioni, conferimenti) contiene solo un accenno al problema
- OIC 25 (*ma solo da agosto 2014*) contiene numerosi paragrafi (da 53 a 81) relativi alle operazioni che non transitano a conto economico, ma che hanno ad oggetto iscrizioni dell'attivo con una quota di costo fiscalmente non riconosciuto (*operazioni in neutralità fiscale*)
- Occorre **rivedere la prassi delle perizie di conferimento**, consistente nel ridurre il valore del bene strumentale in quanto fiscalmente non riconosciuto: l'avente causa nella società dovrà fare variazioni fiscali in aumento perché deve ammortizzare il più elevato valore di bilancio

Il fondo imposte differite nelle operazioni straordinarie

- Il bene deve essere iscritto per il suo valore corrente, rilevando il fondo imposte differite, con l'aliquota dell'imposta sostitutiva ex articolo 176, comma 2-ter, TUIR, richiamato dagli articoli 172 e 173 (se applicabile – no per incorporazione società con bene singolo, es. un fabbricato - § 3.3 circolare 8/E-2009)
- Il fondo imposte differite non deve essere iscritto per l'avviamento, in quanto si tratta di un valore residuale (OIC 25, § 54)
- Se la società decide di pagare l'imposta sostitutiva sull'avviamento, occorre iscrivere un'attività per imposte anticipate (a fronte del venir meno delle future variazioni in aumento), iscrivendo una voce *ad hoc* «Attività per imposta sostitutiva da riallineamento» - sconosciuta per XBRL

Le operazioni realizzative rettificabili dal fisco

- articolo 9, comma 5: tutti i conferimenti fuori dalle ipotesi di neutralità (aziende conferite da privati – es. eredi che non hanno mai gestito l'azienda – beni diversi dalle aziende conferiti da chiunque) sono assimilati alle cessioni
- cessioni di azienda (in quanto non coperte da disposizioni di neutralità)
- articolo 9, comma 4 – nozione di «valore normale» per le operazioni societarie: valore di mercato (media aritmetica ultimo mese) se in cambio si ottengono partecipazioni quotate, altrimenti valore del patrimonio netto (*cf. art. 16.1.b D.Lgs. 346/90 – successioni e donazioni - valore, alla data di apertura della successione, del patrimonio netto della società risultante dall'ultimo bilancio pubblicato (circolare 58/E-2003 a seguito della modifica normativa in materia)*)

Le operazioni a realizzo controllato

- la plusvalenza si determina in base al valore che la società decide di iscrivere in bilancio – se non vengono modificati i valori = **neutralità indotta** (ris. 38/E del 20 aprile 2012) = realizzativa a plusvalenza zero
- articolo 175 – conferimento di partecipazioni qualificate (fino al 2007 anche di aziende, poi arbitraggio eliminato per il potenziale elusivo – utilizzo perdite)
- articolo 177, comma 2 – scambio di azioni mediante conferimento delle partecipazioni di controllo

Le operazioni a realizzo controllato

	Conferimento 175	Scambio 177.2
Conferenti	Esercenti attività di impresa	Chiunque
Oggetto del singolo conferimento	Partecipazione di controllo (riferimento all'intero art. 2359 C.C. – compreso quindi controllo contrattuale e per influenza assembleare dominante) o di collegamento (presunzione \geq 20% voti in assemblea ordinaria)	-
Oggetto dell'insieme dei conferimenti in un'unica operazione	-	Partecipazione di controllo art. 2351, n. 1) C.C. (maggioranza dei voti nell'assemblea ordinaria) o incremento per vincolo legale o statutario
Importo assunto quale corrispettivo del conferimento realizzativo	Maggiore tra: - Iscrizione della partecipazione B nella contabilità della conferente - Iscrizione della partecipazione A nella contabilità della conferitaria	Incremento del patrimonio netto della conferitaria (= valore di iscrizione della partecipazione in A)

Le condizioni per la participation exemption

- Quattro condizioni (due per il socio – due per la società partecipata):
 - *Minimum holding period* dal primo giorno del dodicesimo mese precedente la cessione
 - Prima iscrizione in bilancio tra le immobilizzazioni finanziarie
 - Operatività (no se l'attivo a valori correnti è prevalentemente investito in immobili non utilizzati direttamente o non destinati alla vendita) – requisito che deve sussistere ininterrottamente, al momento del realizzo, almeno dall'inizio del terzo periodo d'imposta anteriore al realizzo
 - Residenza fiscale in un Paese non *black* (riferimento TUIR, art. 167, co. 4) nel triennio come sopra; eventuale interpello per dimostrare l'assenza dell'obiettivo di localizzare utili in tali Paesi

Il vincolo PEX nei conferimenti di partecipazioni

Partecipazione conferita A	Partecipazione ricevuta	Regime fiscale
PEX	PEX	Plusvalenza da realizzo contabile , tassata al 5% o 40-49,72-58,14% (TUIR 87 – 58.2) o come reddito “diverso” per i privati (TUIR 68.6 – <i>come sopra</i> qualificate, sostitutiva 26% non qualificate – dal 2019 anche qualificate)
PEX	NON PEX	Idem
NON PEX	NON PEX	Idem
NON PEX	PEX	Plusvalenza a valore normale , tassata al 100% (aliquota piena per i privati solo se black list – TUIR 68.4)

Lo scambio di azioni per costituire holding di famiglia

- Molti «gruppi» familiari non hanno strutture di direzione e coordinamento (articoli 2497 e seguenti), ma consistono in un insieme di società operative le cui quote o azioni appartengono in misura diversa a nuclei familiari (sono «parti correlate» - 22-bis nota integrativa – operazioni non concluse a normali condizioni di mercato)
- Non possono ricorrere al consolidato fiscale e al futuro gruppo IVA
- Il passaggio delle quote, anche a seguito di donazione o successione, avviene nelle società operative, che rischiano di avere vicissitudini legate all'avvicinarsi di singoli soci
- La costituzione di una *holding* mediante scambio di azioni consente di gestire le società operative in modo unitario, in quanto avranno la *holding* come socio unico

Lo scambio di azioni per costituire holding di famiglia

- Iniziale atteggiamento negativo dell'Agencia delle entrate, che ravvisava una condotta elusiva rispetto ai singoli conferimenti realizzativi a valore normale (risoluzione 57/E del 22.3.2007)
- Successivo ravvedimento dell'amministrazione, prendendo atto che se dal 2 dicembre 2005 la norma è stata cambiata per consentire il regime di realizzo controllato anche a soggetti non imprenditori (prima era limitata alle imprese) ciò significa che il legislatore ne ha voluto consentire l'utilizzo per creare queste strutture, non solo con i terzi ma anche in ambito familiare (circolare 33/E del 17.6.2010)

Lo scambio di azioni per costituire holding di famiglia

- Nelle operazioni di scambio per creazione di *holding* ben difficilmente il singolo socio ha lo stesso valore di carico della partecipazione rispetto agli altri (diverso costo di acquisto, donazione o successione, rivalutazione delle quote)
- La risoluzione 38/E del 20.4.2012 ha trovato la soluzione: la conferitaria aumenta il patrimonio in misura pari al costo di ciascun conferente. Per rispettare la proporzionalità nell'attribuzione delle nuove quote, l'aumento del capitale è calcolato sul valore nominale delle azioni conferite, e il maggior costo della partecipazione viene iscritto a sovrapprezzo - diverso per ogni socio conferente – poi diventa di tutti

Esempio

- Socio A – 1.000 azioni di X – nominale 3.000 – costo fiscale 5.500
- Socio B – 1.000 azioni di X – nominale 3.000 – costo fiscale 7.000
- Conferiscono in una nuova società Y (holding al 100% di X), mantenendo in essa il costo fiscale complessivo e il rapporto tra soci. Scritture contabili della conferitaria:
 - Partecipazione X 12.500 (5.500 + 7.000)
 - a Capitale sociale 6.000 (3.000 x 2)
 - a Riserva sovrapprezzo 6.500 (*differenza*)

Le s.r.l. sono società di persone a responsabilità limitata

- La s.r.l. dal 2004 non è più una sottospecie della società per azioni. Si può adesso costituire una s.r.l. con un euro di capitale, segno che l'aspetto più rilevante è quello della partecipazione all'attività – elemento essenziale per le numerose società di servizi, ma anche rilevante per quelle commerciali o artigianali
- Nel creare una nuova s.r.l. in cui entreranno i familiari, deve essere valutata l'opportunità di inserire una di queste clausole nell'atto costitutivo/statuto, per prevenire o risolvere più agevolmente possibili conflitti futuri
- *Status* di socio subordinato alla collaborazione – se il socio non può o non vuole più partecipare all'attività viene liquidato, dando – ad esempio – la moratoria di un anno
- Situazioni di conflittualità – ostacolo nella gestione dell'assemblea o della società – attività in concorrenza – esclusione e liquidazione. Tribunale di Milano – sentenza 23 luglio 2015, n. 40763 (*Italia Oggi* del 30.9.2015, pag. 34): esclusione per giusta causa – formulazione adeguata della motivazione relativa alla concorrenza, non generica e tale da comprendere l'invasione della società nell'attività del socio

Il conferimento di azienda

OPERAZIONE BI-SOSPENSIVA:

- sul valore di carico della partecipazione ricevuta per effetto del conferimento
- sul valore dei beni ricevuti dal conferitario.

Iniziale doppia tassazione economica. Dal 2004 il realizzo della partecipazione beneficia della PEX, con la *fictio iuris* del *minimum holding period* e dell'iscrizione in bilancio come immobilizzazione finanziaria riconosciuta da TUIR 176.4

I CONFERIMENTI DAL 1975 AL 1980 (leggi Visentini e Pandolfi) erano invece MONOSOSPENSIVI, solo sul valore di carico della partecipazione (bastava non venderla – DL 41/95 ammette l'incorporazione «incestuosa»), ma non sui beni ricevuti dal conferitario, che acquisivano immediatamente il valore fiscale pari a quello di bilancio – Elevata carica elusiva

- dubbio dell'Ispettorato Compartimentale di Milano: moltissime operazioni sono poste in essere per sottrarre a tassazione i maggiori valori attribuiti all'attivo conferito – la tassazione verrebbe “elusa” -
- risposta, (ris. 9.6.1980, n. 9/971) sentita l'Avvocatura: la norma consente l'effettuazione di operazioni non perfettamente corrispondenti alla finalità - sia pure non precisamente espressa - dal legislatore, che però non ha inteso porre dei vincoli. Quindi gli uffici devono solo controllare che vengano conferite aziende e non singoli beni

La cessione di azienda

- **a realizzo rettificabile**
- doppia tassazione economica: la rettifica del corrispettivo di cessione, con la conseguente tassazione a carico del cedente, non incrementa il valore fiscalmente riconosciuto dell'azienda per l'acquirente
- rilevanza della definizione per l'imposta di registro: orientamento iniziale della Cassazione automatismo registro>redditi; orientamento attuale ammette prova contraria (come?) – legge delega 23/2014, art. 12, co. 1, lett. e): *armonizzazione del regime di tassazione degli incrementi di valore emergenti in sede di trasferimento d'azienda a titolo oneroso, allineandolo, ove possibile, a quello previsto per i conferimenti – non è stato fatto niente, semmai bisognava introdurre la neutralità indotta per evitare la doppia tassazione economica*
- Possibile tassazione separata per le persone fisiche – aziende possedute da più di cinque anni, no per i soci delle società di persone (a meno che non vengano messe in liquidazione) – riferimento articoli 58, co. 1; 17, co. 1, lett. g) e comma 2 – possibile diluizione quinquennale della plusvalenza (art. 86, co. 4) se prosegue l'esercizio di impresa
- Imposte proporzionali di registro e ipocatastali, anche in questo caso soggette a possibile rettifica di valori

L'articolo 20 della legge di registro

- L'amministrazione finanziaria aveva riqualificato le cessioni di quote delle *Newco* nate da conferimento come cessioni di azienda ai fini della imposta di registro
- Questa operazione – conferimento e immediata cessione della quota – è l'unica dichiarata non elusiva ai fini delle imposte dirette (articolo 176, comma 3 del TUIR). Anzi il comma 4 attribuisce il regime PEX all'operazione, facendo retrocedere all'azienda il *minimum holding period* e l'immediata iscrizione in bilancio tra le immobilizzazioni
- Fisco e cassazione sostenevano che la loro interpretazione non era di natura antielusiva, ma di classificazione sistematica.

L'articolo 20 della legge di registro

- Si è resa necessaria una norma *ad hoc* nella legge di bilancio 2018 (art. 1, co. 87 legge 205/2017)
- *Vecchia norma:*
- *L'imposta è applicata secondo la intrinseca natura e gli effetti giuridici degli atti presentati alla registrazione, anche se non vi corrisponda il titolo o la forma apparente.*
- *Norma ora vigente:*
- L'imposta è applicata secondo la intrinseca natura e gli effetti giuridici dell'atto presentato alla registrazione, anche se non vi corrisponda il titolo o la forma apparente, sulla base degli elementi desumibili dall'atto medesimo, prescindendo da quelli extratestuali e dagli atti ad esso collegati, salvo quanto disposto dagli articoli successivi
- Dai lavori preparatori è una norma interpretativa («di natura chiarificatrice»). Per ora Cassazione – es. sentenza 2007 del 26.1.2018) e amministrazione finanziaria insistono per l'opposta natura innovativa (atti stipulati dall'1.1.2018)

I saldi chiusi e i saldi aperti

- Ripresa in carico dei beni ammortizzabili dal destinatario del trasferimento di azienda (*problema inesistente per le operazioni aventi ad oggetto partecipazioni*)
- Operazioni neutre: si trasferisce sia il valore di inventario che il fondo di ammortamento
- Operazioni realizzative: si trasferisce direttamente il valore del bene trasferito, ma al netto dell'ammortamento pregresso. Civilisticamente resta fermo l'ammortamento sulla residua possibilità di utilizzazione (art. 2426, co. 1, n. 2) e quindi va calcolato in modo più intenso rispetto ad un bene nuovo; fiscalmente (*adesso*) l'ammortamento ammesso in deduzione si calcola come se il bene fosse nuovo. Per non derogare alle disposizioni del codice civile, si determinano variazioni temporanee in aumento del reddito

Le modalità di attribuzione del maggior valore

- Possibile riferimento ad un decreto attuativo delle norme di rivalutazione. Es. articolo 5 D.M. 162/2001: la rivalutazione, fermo restando il rispetto dei principi civilistici di redazione del bilancio, può essere eseguita con uno dei seguenti metodi:
 - a) rivalutando sia i costi storici sia i fondi di ammortamento, in misura tale da mantenere invariata la durata del processo di ammortamento e la misura dei coefficienti;
 - b) rivalutando soltanto i valori dell'attivo lordo;
 - c) riducendo in tutto o in parte i fondi di ammortamento.

I criteri seguiti devono essere indicati nella nota integrativa al bilancio.

Cfr. circolari 57/E del 18.6.2001 (*esempi successivi*); 18/E del 11/E del 19.3.2009 per il possibile utilizzo di metodi alternativi o congiunti

- Il limite della rivalutazione è dato dal costo di sostituzione, al netto del deperimento del bene, fermo restando il valore economico in base all'effettiva possibilità economica di utilizzazione del bene nell'impresa.
- Nozione attualmente esplicitata in OIC 9 - svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali cd. *impairment*

Situazione ante - rivalutazione

Costo storico = 5.000

Aliquota di ammortamento 20%

Anno di acquisto 1997

Valore di sostituzione = 10.000

(costo di acquisto di un bene nuovo della medesima tipologia)

Piano di ammortamento originario

anno	quota amm.to	fondo
1997	500	500
1998	1.000	1.500
1999	1.000	2.500
2000	1.000	3.500
2001	1.000	4.500
2002	500	5.000

Stato Patrimoniale ante-rivalutazione

Attivo		Passivo
Cespite	5.000	
Fondo al 1999	- 2.500	
Valore residuo 1999	2.500	
Amm.to teorico 2000	- 1.000	
Valore residuo 2000	1.500	
Valore di mercato	3.500	

Rivalutazione max = Valore mercato - Val. res. anno 2000

2.000 = 3.500 - 1.500

Metodo 1 - Rivalutazione del cespite e del fondo

$$\begin{aligned} \text{Coefficiente di rivalutazione} &= \text{Riv. max} / \text{Val. residuo 1999} \\ 80\% &= 2.000 / 2.500 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Val. residuo ammortizzabile} &= \text{Val. mercato} + \text{Amm.to teorico 2000} \\ 4.500 &= 3.500 + 1.000 \end{aligned}$$

Nuovo piano di ammortamento

anno	amm.to	fondo	magg.ne amm.to
1997	500	500	
1998	1.000	1.500	
1999	1.000	2.500	
<i>rivalutazione fondo</i>	2.000	4.500	
2000	1.800	6.300	800
2001	1.800	8.100	800
2002	900	9.000	400
			2.000

Stato Patrimoniale post-rivalutazione

Attivo		Passivo	
Cespite	9.000	Saldo di rivalutazione	1.620
Fondo al 1999	- 4.500	Debiti tributari	380
Valore residuo 1999	4.500		
Ammotamento 2000	- 1.800		
Valore residuo 2000	2.700		

Verifica del limite economico della rivalutazione:

$$1) \text{ Valore residuo 2000} + \text{Maggiori ammortamenti} = \text{Valore di mercato}$$

$$2.700 + 800 = 3.500$$

$$2) \text{ Costo lordo rivalutato (9.000)} < \text{valore di sostituzione (10.000)}$$

Scritture contabili della rivalutazione

Cespite	a diversi		4.000
	a Fondo amm.to	2.000	
	a Saldo di rivalut.ne	2.000	
Saldo di rivalut.ne	a Debiti tributari		380

Metodo 2 - Rivalutazione del solo cespite

Costo storico = 5.000

Importo rivalutazione = 2.000

Costo storico rivalutato = 7.000

Nuovo piano di ammortamento

anno	amm.to	fondo	magg.ne amm.to
1997	500	500	
1998	1.000	1.500	
1999	1.000	2.500	

rivalutazione cespite

2000	1.400	3.900	400
2001	1.400	5.300	400
2002	1.400	6.700	900
2003	300	7.000	300

2.000

Stato Patrimoniale post-rivalutazione

Attivo		Passivo	
Cespite	7.000	Saldo di rivalutazione	1.620
Fondo al 1999	- 2.500	Debiti tributari	380
Valore residuo 1999	4.500		
Ammortamento 2000	- 1.400		
Valore residuo 2000	3.100		

Verifica del limite economico della rivalutazione:

$$1) \text{ Valore residuo 2000} + \text{Maggiori ammortamenti} = \text{Valore di mercato}$$

$$3.100 + 400 = 3.500$$

$$2) \text{ Costo lordo rivalutato (7.000)} < \text{valore di sostituzione (10.000)}$$

Scritture contabili della rivalutazione

Cespite	a	Saldo di rivalut.ne	2000
Saldo di rivalut.ne	a	Debiti tributari	380

Metodo 3 - Riduzione del fondo di ammortamento

Fondo al 1999 = 2.500

Importo riduzione = 2000

Nuovo piano di ammortamento

anno	amm.to	fondo
1997	500	500
1998	1.000	1.500
1999	1.000	2.500
<i>riduzione fondo</i>	- 2.000	500
2000	1.000	1.500
2001	1.000	2.500
2002	1.000	3.500
2003	1.000	4.500
2004	500	5.000

Stato Patrimoniale post-rivalutazione

Attivo		Passivo	
Cespiti	5.000	Saldo di rivalutazione	1.620
Fondo al 1999	- 2.500	Debiti tributari	380
Riduzione fondo	2.000		
Valore residuo 1999	4.500		
Ammortamento 2000	1.000		
Valore residuo 2000	3.500		

Verifica del limite economico della rivalutazione:

1) Valore residuo 2000 + Maggiori ammortamenti = Valore di mercato
 3.500 + 0 = 3.500

Scritture contabili della rivalutazione

Fondo ammortamento	a	Saldo di rivalutazione	2000
Saldo di rivalutazione	a	Debiti tributari	380

L'affitto d'azienda

Codice civile (art. 2561-2562)

- L'affittuario gestisce l'azienda sotto la ditta che la contraddistingue, senza modificarne la destinazione, assicurando l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni di scorte
- La differenza tra le consistenze di inventario all'inizio e al termine dell'affitto è regolata in danaro, sulla base dei valori correnti al termine dell'affitto

Codice civile (art. 2556)

- Forma scritta *ad probationem*, salva l'osservanza delle forme stabilite dalla legge per il trasferimento dei singoli beni che compongono l'azienda o per la particolare natura del contratto. Questi contratti, in forma pubblica o per scrittura privata autenticata, devono essere depositati per l'iscrizione nel registro delle imprese, nel termine di trenta giorni, a cura del notaio rogante o autenticante

L'affitto d'azienda

- Codice civile (art. 2557, quarto comma)
- Il divieto di concorrenza vale nei confronti del locatore per tutta la durata dell'affitto (*nella cessione per cinque anni*). Durante questo periodo il concedente deve astenersi dall'iniziare una nuova impresa che per l'oggetto, l'ubicazione o altre circostanze sia idonea a sviare la clientela dell'azienda oggetto del contratto.
- La locazione ha per oggetto il godimento di un bene, autonomamente produttivo di reddito.
- L'affitto (art. 1615 codice civile) ha per oggetto il godimento di una cosa produttiva, mobile o immobile. L'affittuario deve curarne la gestione in conformità della destinazione economica della cosa e dell'interesse della produzione. A lui spettano i frutti e le altre utilità della cosa.

L'affitto d'azienda vs. locazione di immobile

- La locazione immobiliare è disciplinata dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 (cd. «legge dell'equo canone»), integrata dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431
- La locazione di immobili commerciali ha la durata di sei anni (+6), di un albergo di nove anni (+9)
- Prevede di regola concessione dell'indennità di avviamento
- L'art. 36 della legge 392 prevede la successione nel contratto di locazione se viene affittata l'azienda
- Il contratto d'affitto di azienda, nei limiti della ragionevolezza, è molto più elastico e può contenere clausole non ammissibili nella locazione
- Articolo 1, co. 9-septies del D.L.7 febbraio 1985 n. 12, convertito dalla legge 5 aprile 1985 n. 118: si ha locazione di immobile, e non affitto di azienda, in tutti i casi in cui l'attività alberghiera sia stata iniziata dal conduttore.
- Co. 9-octies. La norma di cui al precedente comma si applica comunque a tutti i rapporti di locazione alberghieri in atto all'entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto (31 gennaio 1985)

L'affitto d'azienda vs. locazione di immobile strumentale

- articolo 35, comma 10-*quater*, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, successivamente integrato e modificato dalla legge 27 dicembre 2006, n. 296
- *“Le disposizioni in materia di imposte indirette previste per la locazione di fabbricati si applicano, se meno favorevoli, anche per l'affitto di aziende il cui valore complessivo sia costituito, per più del 50 per cento, dal valore normale di fabbricati, determinato ai sensi dell'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.”.*

L'IVA nell'affitto d'azienda

- L'imprenditore individuale che affitta l'unica azienda «sospende» la partita IVA, con una comunicazione di variazione (Quadro E, Sezione 3, casella 5 affitto, casella 6 revoca dell'affitto - Modello AA9), non fattura i canoni, che saranno soggetti all'imposta proporzionale di registro del 3% -
- L'imprenditore individuale che affitta una delle sue aziende e le società fatturano il canone con IVA, ma se la componente immobiliare prevale sul valore delle altre attività, il canone è anche soggetto all'imposta di registro dell'1% (art. 35, comma 10-quater, D.L. 223/2006)
- Le operazioni attive e passive sono rilevanti nella contabilità dell'affittuario, anche ai fini IVA (chiedere di rimettere le fatture di acquisto se sono ancora intestate al precedente imprenditore)
- Incertezza nella titolarità della fatturazione per i beni strumentali da dismettere e da (ri)acquistare: il concedente deve fatturare, con i conseguenti successivi obblighi, le «cessioni di beni facenti parte dell'azienda stessa» (circolare Finanze 30 maggio 1995, n. 154/E) - ma il concedente ha sospeso la partita IVA – c'è chi distingue tra beni strumentali fungibili e infungibili

Affitto d'azienda – Aspetti contabili

- Manca un principio contabile rilevante – Prassi e teoria divise.
- Affittuario – Prassi ricorrente:
 - Magazzino iniziale iscritto in contropartita di un debito verso il concedente
 - Immobilizzazioni iscritte nei conti d'ordine (*ora aboliti – menzione in nota integrativa come nel leasing?*)
 - Ammortamento delle immobilizzazioni non è una posta rettificativa dell'attivo (che manca) ma va in contropartita ad un Fondo (classe B dello SP) per ripristino impianti alla cessazione del contratto
 - Dottrina ritenuta maggiormente valida dalla circolare Assonime n. 34 del 10.5.2000, ma poco praticata: iscrizione nell'attivo dell'affittuario anche delle immobilizzazioni (*principio ora meglio definito del trasferimento dell'utilità e dei rischi del bene*) – sempre con il debito verso il concedente in contropartita
- Concedente
 - Simmetria nella prassi: scarico del magazzino a debito dell'affittuario, mantenimento delle immobilizzazioni all'attivo

Affitto d'azienda – Aspetti fiscali (redditi)

- **affittuario** - art. 102, comma 8 – TUIR - regola generale ammortamenti deducibili per l'affittuario (contropartita Fondo ripristino, utilizzando la rilevazione per i beni e il fondo di ammortamento in nota integrativa); indeducibili nel caso di deroga convenzionale ex articolo 2561 codice civile sull'obbligo di conservazione dell'efficienza dei beni ammortizzabili
- **concedente – imprenditore individuale che affitta l'unica azienda**: il canone rientra nei redditi “diversi” TUIR, 67.1.h, che non ammettono la deduzione di ammortamenti = opportunità di un canone ridotto, con ammortamenti a carico dell'affittuario – caso tipico affitto di azienda tra padre e figli
- **concedente impresa** - opportunità canone comprensivo delle quote di ammortamento con deroga all'articolo 2561 (il concedente deve comunque ammortizzare in bilancio, altrimenti non deduce le quote)

Affitto d'azienda – Aspetti fiscali (IRAP)

- **affittuario** – dubbi sull'iscrizione del costo delle quote di ammortamento (voce B.13 del conto economico non rilevante ai fini IRAP) – inizialmente negata la deduzione con la circolare 141/E del 4.6.1998 – ammessa dall'Agenzia delle Entrate con la nota 2 dicembre 2011 n. 954-164620/2011, confermata al § 5 della circolare 26/E del 29 giugno 2012.
- **concedente – imprenditore individuale che affitta l'unica azienda:** l'IRAP non si applica sui redditi “diversi”
- **concedente impresa** - criteri delle imposte sui redditi

Il conferimento dell'unica azienda individuale

- Regola generale: l'uscita di un bene dalla sfera di impresa determina una plusvalenza tassabile in questo regime (articolo 58, co. 3 – destinazione a finalità estranee)
- Nel conferimento dell'unica azienda dell'imprenditore individuale (art. 176, co. 2-bis) questo bene esce dalla sfera di impresa senza effetto realizzativo, con il conseguente passaggio alla sfera personale, in quanto la norma prevede la possibile tassazione delle quote solo al momento del loro realizzo, con i criteri dei redditi «diversi» (cioè fuori dall'esercizio)
- In questo ambito non è tassabile la donazione a chiunque. Il beneficiario della donazione subentra nel valore fiscale del donante (articolo 68, comma 6, terzo periodo). Vincolo familiare solo per l'esenzione dall'imposta di donazione
- Con le nuove norme sulla tassazione secca al 26% delle partecipazioni qualificate, viene meno l'inutile polemica sulla limitazione del richiamo alla lettera c) dell'articolo 67
- Significativo strumento per il passaggio generazionale

La donazione o successione al coniuge o discendenti

- La norma di esenzione fiscale dalle imposte di successione o donazione, nonché ipotecarie e catastali in misura fissa (art. 3, comma 4-ter TUS) nasce per agevolare il patto di famiglia, ma opera «anche» col patto di famiglia, quindi anche in sua assenza
- Per questo motivo una disposizione successiva (*legge finanziaria 2008*) ha esteso l'agevolazione al coniuge
- Vincolo di continuità quinquennale, da dichiarare nell'atto di donazione o dichiarazione di successione:
 - aziende o quote di società di persone: basta mantenere la titolarità
 - partecipazioni in s.r.l. o s.p.a.: i beneficiari (*pro indiviso*) devono acquisire il controllo dei voti in assemblea ordinaria – no titolarità separata con sindacato di voto

Il patto di famiglia

- CC artt. 768-bis a 768-octies (legge 55/2006)
- Oggetto: azienda (o ramo di azienda) o quote di partecipazione
- Beneficiari: discendenti > figli o nipoti
- Scopo: tutela dei legittimari, che devono partecipare all'atto ed essere liquidati anche in natura, salvo rinuncia totale o parziale – al riguardo contrasto dottrinario sulla definitività della rinuncia o sul concorso alla determinazione delle quote di legittima – indispensabile una perizia sul valore dell'azienda o delle quote (nuovi principi italiani di valutazione – PIV) - legittimari in successiva uscita o entrata
- Tutela del donatario/acquirente, di non avere successive interferenze nell'azienda o nella titolarità delle quote

Il conferimento e i collaboratori familiari

- Il conferimento fa venir meno l'impresa familiare, che ha natura individuale
- Il credito per la quota dell'incremento e dell'avviamento che si sono formati durante la partecipazione deve essere liquidato
- Il debito verso il collaboratore è estraneo all'azienda, e si considera debito personale del titolare
- La soddisfazione del collaboratore familiare non determina costi deducibili nel calcolo del reddito di impresa, né componenti positivi di reddito a carico del collaboratore (risoluzione 176/E del 28.4.2008, confermata dalla 78/E del 31.8.2015)
- In base a questa impostazione, il titolare conferisce l'azienda senza il debito e il collaboratore – per diventare socio – trasferisce il suo credito verso l'(ex) titolare