



SETTORE

IMPOSTE DIRETTE

**LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI CESSIONE
D'AZIENDA CON RISERVA DI PROPRIETÀ**

RIFERIMENTI

- Artt. 88 e 110, TUIR
- Risoluzione Agenzia Entrate 13.10.2016, n. 91/E

IN SINTESI

Recentemente l'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti in merito alle conseguenze fiscali collegate alla risoluzione del contratto di cessione d'azienda con clausola di riserva della proprietà.

In particolare è stato precisato che:

- *la risoluzione del contratto configura un'operazione di segno contrario rispetto alla cessione;*
- *a seguito della risoluzione, la differenza tra il credito residuo non incassato e il valore dell'azienda costituisce per il cedente una perdita su crediti:*
 - *deducibile ai fini IRES;*
 - *indeducibile ai fini IRAP.*

SERVIZI COLLEGATI

Settimana
Professionale

SCHEDA OPERATIVE fisco



Nell'ambito del contratto di **cessione d'azienda** sovente si riscontra la presenza della clausola di **trasferimento con riserva di proprietà** (denominata anche "patto di riservato dominio") ai sensi dell'art. 1523, C.c., prevista a garanzia del cedente, per effetto della quale l'acquirente diviene proprietario soltanto al pagamento integrale del prezzo, con assunzione dei rischi fin dal momento della consegna.

In particolare tale contratto consente all'acquirente, che non riesce ad accedere al credito bancario, di ottenere una dilazione di pagamento (totale o parziale) del prezzo, che viene corrisposto ratealmente. Allo stesso spettano immediatamente le facoltà ed i poteri di diritto sostanziale e processuale caratterizzanti il diritto di proprietà, che tuttavia rimane in capo al cedente fino all'avvenuto pagamento integrale, quale garanzia per la dilazione concessa alla controparte.

Con la recente Risoluzione 13.10.2016, n. 91/E l'Agenzia delle Entrate, in risposta ad uno specifico interpello, ha chiarito alcuni aspetti collegati con la **risoluzione del predetto contratto per inadempimento dell'acquirente** anche a seguito di un provvedimento giudiziale d'urgenza.

MOMENTO DI RILEVANZA CIVILISTICA / FISCALE DELLA CESSIONE

Nel contratto di cessione con riserva di proprietà, come evidenziato dall'Agenzia nella Risoluzione n. 91/E in esame, il trasferimento "civile" e "fiscale" del bene interviene in momenti diversi.

MOMENTO DI RILEVANZA CIVILISTICA

Ai sensi del citato art. 1523, la rilevanza civilistica della cessione coincide con il **momento di pagamento dell'ultima rata del prezzo**.

MOMENTO DI RILEVANZA FISCALE

Fiscalmente, come prescritto dell'art. 109, comma 2, TUIR, "*occorre fare riferimento al momento della conclusione del negozio (e non al verificarsi dell'effetto traslativo, differito a mero scopo di garanzia)*". Di conseguenza rileva il **momento di stipula del contratto di cessione**.

Ciò coerentemente con quanto previsto, in materia di contabilizzazione della cessione con riserva di proprietà, dai Principi contabili OIC n. 13 (rimanenze), n. 16 (immobilizzazioni materiali) e n. 19 (debiti), per i quali **rileva**, con conseguente iscrizione in bilancio dei beni da parte dell'acquirente, **il momento in cui lo stesso assume i relativi rischi ed oneri**.

L'irrelevanza, ai fini fiscali, della riserva di proprietà, come già evidenziato dall'Agenzia delle Entrate nella Risoluzione 1.8.2008, n. 338/E, è stata prevista al fine di "*porre un freno a possibili iniziative dei contribuenti (connotate da evidenti profili di elusività) che, mediante l'apposizione della clausola ... intendano rilevare il componente positivo di reddito emergente dall'operazione solo al momento del successivo trasferimento formale della proprietà stessa*".

Detta irrilevanza è peraltro sancita, anche ai fini IVA / imposta di registro, rispettivamente:

- dall'art. 2, DPR n. 633/72, in base al quale le vendite con riserva di proprietà sono equiparate alle cessioni di beni;
- dall'art. 27, comma 3, DPR n. 131/86, che esclude le vendite con riserva di proprietà dall'ambito degli atti sottoposti a condizione sospensiva.

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

La risoluzione del contratto di cessione con riserva di proprietà può intervenire a seguito di **inadempimento da parte dell'acquirente**.

Va evidenziato che, ai sensi dell'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 alle rate successive".

Qualora il cedente non riesca ad ottenere la restituzione del bene, può attivare un provvedimento d'urgenza ex art. 700, C.p.c..

TRATTAMENTO AI FINI IRES / IRAP

Stante l'irrilevanza fiscale della clausola di riserva della proprietà, l'Agenzia, nella Risoluzione n. 91/E in esame, perviene alla conclusione che, in caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'acquirente ovvero a seguito di un provvedimento d'urgenza di cui al citato art. 700, si concretizza un **nuovo evento realizzativo di segno contrario (retro - cessione dell'azienda)** rispetto a quello verificatosi all'atto della stipula del contratto.

Pertanto, come già evidenziato dall'Agenzia nella Circolare 13.5.2002, n. 41/E, in materia di agevolazione "Tremonti bis", la risoluzione di un contratto di compravendita con riserva della proprietà per inadempimento dell'acquirente è equiparabile alla cessione del bene.

Di fatto, quindi, la risoluzione del contratto per inadempimento / provvedimento d'urgenza comporta un ritrasferimento "fiscale" per effetto della re-immissione, in capo al cedente, del possesso dell'azienda.

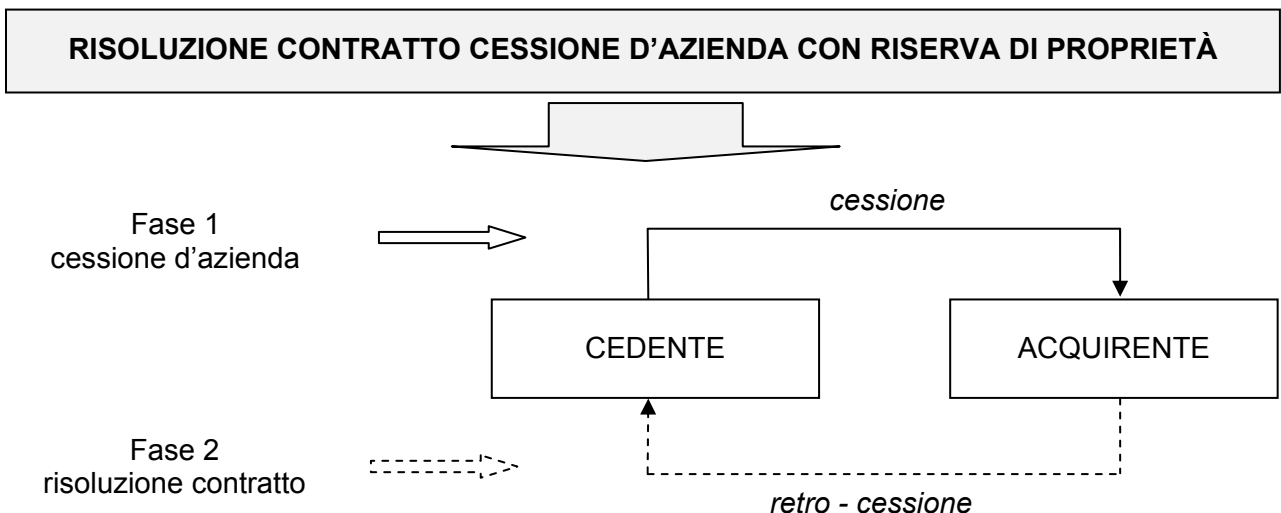
Quest'ultimo, all'atto della "riconsegna" dell'azienda, deve:

- attribuire all'azienda riconsegnata un valore pari al valore normale dei beni che la compongono;
- stornare il valore residuo del credito (non incassato) connesso con la cessione per un importo corrispondente al valore dell'azienda riconsegnata.

In tale occasione si verificano le seguenti situazioni:

Valore azienda inferiore al valore residuo del credito	La differenza costituisce una perdita su crediti : <ul style="list-style-type: none"> • deducibile ai fini IRES ex art. 110, TUIR • indeducibile ai fini IRAP
Valore azienda superiore al valore residuo del credito (*)	La differenza costituisce una sopravvenienza attiva : <ul style="list-style-type: none"> • rilevante ai fini IRES ex art. 88, TUIR • irrilevante ai fini IRAP

(*) Tale ipotesi, come evidenziato dall'Agenzia, è "puramente teorica"



TRATTAMENTO AI FINI DELL'IMPOSTA DI REGISTRO

Ai fini dell'imposta di registro, come stabilito dall'art. 28, DPR n. 131/86, la risoluzione del contratto in esame a seguito:

- dell'esercizio della clausola risolutiva espressa è soggetta, in assenza di corrispettivo, all'imposta di registro in **misura fissa di € 200**;
- del provvedimento cautelare di cui al citato art. 700 avente contenuto risolutorio, è soggetta a registrazione in termine fisso ex art. 8, DPR n. 131/86.

INDENNITÀ SPETTANTE AL CEDENTE

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'acquirente, l'art. 1526, C.c. prevede che *"il venditore deve restituire le rate riscosse, salvo il **diritto a un equo compenso per l'uso della cosa, oltre il risarcimento del danno**"*.

Inoltre, *"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**"*.

In quest'ultima ipotesi, la riduzione dell'indennità da parte del Giudice è assimilabile, secondo la Risoluzione n. 91/E in esame, ad una **rideterminazione del prezzo** relativo alla cessione d'azienda.

Poiché tale prezzo ha rilevato, ai fini IRES, in sede di determinazione della plus / minusvalenza da cessione d'azienda, **l'importo relativo alla riduzione dell'indennità** costituisce una **sopravvenienza passiva deducibile ai fini IRES** ex art. 101, TUIR.

Quest'ultima è **indeducibile ai fini IRAP** considerato che la plus / minusvalenza non ha assunto rilevanza ai fini della determinazione del valore della produzione dei periodi d'imposta precedenti.

RESPONSABILITÀ SOLIDALE DELL'ACQUIRENTE

In presenza di un trasferimento d'azienda (compreso il conferimento), opera la previsione di cui all'art. 14, D.Lgs. n. 472/97 in base alla quale l'acquirente 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".

Detta disposizione, secondo quanto affermato dalla Corte di Cassazione nella sentenza 14.3.2014, n. 5979, rappresenta una **norma speciale**, prevista a tutela dei debiti fiscali, rispetto a quella ordinaria ex art. 2560, comma 2, C.c. posta a tutela degli altri creditori, in base alla quale *"nel trasferimento di un'azienda commerciale risponde dei debiti suddetti anche l'acquirente dell'azienda, se essi risultano dai libri contabili obbligatori"*.

Con particolare riferimento alla cessione d'azienda con clausola di riserva della proprietà, la stessa Cassazione, nella sentenza 9.6.2015, n. 11972, ha precisato che, in applicazione del citato art. 14, **l'acquirente è obbligato in solido per i debiti fiscali contratti dal cedente prima della cessione** anche nel caso di risoluzione del contratto.

Alla luce di tali orientamenti giurisprudenziali, secondo quanto affermato dall'Agenzia nella Risoluzione n. 91/E:

*"valutata l'irrelevanza, 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 si ritiene che la ratio antielusiva della norma recata dall'articolo 14 comporti la **responsabilità solidale dei soggetti interessati**"*.

Di conseguenza, a seguito della risoluzione del contratto, **il cedente resta responsabile in solido dei debiti fiscali contratti dall'acquirente prima del ritrasferimento.** ■