

Società

OPERAZIONI SOCIETARIE

NUOVA FISCALITÀ INDIRETTA

di Emanuele Rossi

QUADRO NORMATIVO

Per effetto dell'entrata in vigore del disposto di cui all'art. 26, D.L. 12.9. 2013, n. 104, conv. con modif. dalla L. 8.11.2013, n. 128 e dell'art. 10, D.Lgs. 14.3.2011, n. 23, da ultimo modificato con L. 27.12.2013, n. 147 (Legge di Stabilità 2014), è stata riscritta la disciplina delle imposte di registro e ipo-catastali in materia di trasferimenti immobiliari.

A far data dallo scorso 1.1.2014 per il registro trovano applicazione le nuove aliquote del 2%, in caso di acquisto «prima casa», e del 9%, negli altri casi, fatta eccezione per il trasferimento di terreni agricoli acquistati da soggetti

non lap/coltivatori diretti, per cui si applica la nuova aliquota del 12%.

I cambiamenti interessano anche le imposte ipotecarie e catastali, da corrispondersi ora nella misura di € 50 ciascuna.

Ancora, quando dovute in misura fissa, dall'1.1.2014 le imposte di registro ed ipo-catastali sono dovute nella nuova misura di € 200.

Le novità in questione esplicano importanti effetti nell'ambito delle operazioni societarie, rendendo più appetibile rispetto al passato l'operazione di cessione d'azienda.

NOVITÀ LEGISLATIVE: nell'ambito della regolamentazione del federalismo fiscale municipale, l'art. 10, D.Lgs. 14.3.2011, n. 23, ha cambiato radicalmente la disciplina delle imposte di registro ed ipo-catastali da corrispondersi nei trasferimenti immobiliari.

Sul punto il Legislatore è intervenuto nuovamente dapprima con l'art. 26, D.L. 12.9.2013, n. 104, conv. con modif. dalla L. 8.11.2013, n. 128, e successivamente con la L. 27.12.2013, n. 147 (Legge di Stabilità 2014).

Tutte le novità decorrono dallo scorso 1.1.2014.

IMPOSTA di REGISTRO: in materia di imposta di registro, in luogo delle differenti aliquote presenti in passato (fino al 31.12.2013 l'imposta di registro era da corrispondersi sul valore di cessione al netto delle passività trasferite, con aliquote rispettivamente del: 7% sui fabbricati – 3% in caso di acquisto di immobile «prima casa», 8% sui terreni edificabili e 15% sui terreni agricoli), è stata introdotta l'aliquota pro-

porzionale unica del 9% – 2% in caso di acquisto di abitazione «prima casa» – cui va ad aggiungersi, vedi *infra*, l'aliquota del 12% in caso di cessione di terreno agricolo nei confronti di soggetti diversi da coltivatori diretti/soggetti lap.

Il co. 1 dell'art. 10, D.Lgs. 23/2011, ha modificato l'art. 1, Tariffa, Parte Prima, D.P.R. 131/1986 [CFF 2101], prevedendo il pagamento dell'imposta di registro con aliquota proporzionale unica del 9% per tutti gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di immobili e per gli atti traslativi o costitutivi di diritti immobiliari di godimento.

Laddove il trasferimento riguardi un immobile non di lusso che possa essere considerato «prima casa» per l'acquirente, l'imposta di registro è da corrispondersi nella nuova misura del 2%, in luogo del vecchio 3%.

Mentre fino al termine dell'anno 2013 si doveva fare riferimento, ai fini dell'individuazione delle abitazioni di lusso, alle norme contenute nel D.M.

2.8.1969, dall'1.1.2014 non potranno beneficiare dell'applicazione dell'**aliquota agevolata del 2%** le **case di abitazione** aventi **categoria catastale A1, A8 e A9** (case signorili, ville e castelli).

Sia in caso di applicazione dell'**aliquota del 9%** che di quella del **2%**, l'**imposta** da versarsi **non** potrà comunque essere **inferiore a € 1.000**, essendo state altresì soppresse tutte le **esenzioni** e le **agevolazioni tributarie** previste in materia, anche se con legge speciale.

L'unica **eccezione** prevista è quella in materia di **proprietà contadina**, di cui all'art. 2, co. 4-bis, D.L. 30.12.2009, n. 194, conv. con modif. dalla L. 26.2.2010, n. 25 [CFE 2349].

Come noto il citato co. 4-bis prevede, al fine di **agevolare** la **piccola proprietà contadina**, la corresponsione delle **imposte di registro ed ipotecaria** nella **misura fissa** (€ 200 dall'1.1.2014) e dell'**imposta catastale** nella misura dell'**1%**, in caso di **trasferimento di terreni agricoli** posti in essere a favore di **coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali (soggetti lap)**.

Tale **agevolazione**, inizialmente soppressa in forza del co. 4 dell'art. 10, D.Lgs. 23/2011, è stata nuovamente introdotta dalla L. 27.12.2013, n. 147 (Legge di Stabilità 2014).

Sempre la Legge di Stabilità, al fine di controbilanciare la **carezza di gettito** connessa alla **reintroduzione** dell'**agevolazione** in questione, ha inserito nell'art. 1, Tariffa, Parte Prima, D.P.R. 131/1986, in vigore dallo scorso **1.1.2014**, una previsione riguardante i **trasferimenti di terreni agricoli** e relative **pertinenze** a favore di **soggetti diversi dai coltivatori diretti** e dai **soggetti lap**, iscritti nella relativa **gestione previdenziale, trasferimenti** ai quali l'**imposta** si applica nella misura del **12%**.

Tornando alla **soppressione** delle varie **agevolazioni** previste in materia, questa riguarda i soli **atti** per i quali trovano applicazione le **nuove aliquote del 9% e del 2%**.

Ad esempio non risulterà più agevolabile il **trasferimento a titolo oneroso** di un **fabbricato** ef-

fettuato in favore di una **Onlus**, il quale dovrà essere dall'**1.1.2014** assoggettato all'**imposta di registro del 9%**, in luogo dell'**imposta fissa di € 168** applicabile fino al **31.12.2013**.⁽¹⁾

Da ultimo si segnala come le **modifiche**, di cui all'art. 10, D.Lgs. 23/2011, riguardino unicamente l'art. 1, Tariffa, Parte Prima, D.P.R. 131/1986 e non gli articoli successivi, fatta eccezione per eventuali **rinvii** ivi espressamente disciplinati; con il che, nell'ambito delle **operazioni societarie**, cui si tornerà più nello specifico **infra**, il **conferimento di immobile strumentale per natura** resterà sempre soggetto all'**imposta di registro del 4%**,⁽²⁾ non soppressa dalla novella legislativa⁽³⁾ e, conseguentemente, in tali casi, le **imposte ipotecarie e catastali** resteranno dovute in **misura proporzionale**.

IMPOSTE IPOTECARIA e CATASTALE: come accennato le **novità** riguardano non solo l'**imposta di registro** ma anche le **imposte ipotecaria e catastale**.

Nello specifico, il co. 3 dell'art. 10, D.Lgs. 23/2011, così come modificato dal co. 1 dell'art. 26, D.L. 12.9.2013, n. 104, conv. con modif. dalla L. 8.11.2013, n. 128, dispone che, nei casi in cui trovino applicazione le **nuove aliquote del 9% e del 2%** in materia di **imposta di registro**, tutti gli **atti** e le **formalità** direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli **adempimenti** presso il Catasto ed i Registri immobiliari sono **esenti dall'imposta di bollo**, dai **tributi speciali catastali** e dalle **tasse ipotecarie** (fino al **31.12.2013** complessivamente dovuti nella misura di € 320) e sono soggetti a ciascuna delle **imposte ipotecaria e catastale** nella misura fissa di € 50.

Ancora, ai sensi dell'art. 26, D.L. 104/2013, le **imposte di registro ed ipo-catastali**, quando dovute in **misura fissa**, dall'**1.1.2014**, sono da corrispondersi nella **nuova misura di € 200**, in luogo dei vecchi € 168.

Poiché la corresponsione in **misura fissa pari a € 50** delle **imposte ipotecaria e catastale** opera unicamente nei casi in cui trovino applicazione le **nuove aliquote del 2% e del 9%** in materia di **imposta**

(1) Al riguardo, si segnala come la penalizzazione sul fronte dei trasferimenti a titolo oneroso sia stata controbilanciata da una normativa di favore sul lato dei trasferimenti a titolo gratuito. Dispone, infatti, l'art. 1, co. 737, della Legge di Stabilità 2014, che agli «atti aventi ad oggetto trasferimenti gratuiti di beni di qualsiasi natura, effettuati nell'ambito di operazioni di riorganizzazione tra enti appartenenti per legge, regolamento o statuto alla medesima struttura organizzativa politica, sindacale, di categoria, religiosa, assistenziale o culturale, si applicano, se dovute, le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna».

(2) Art. 4, co. 1, lett. a), n. 2, Tariffa, Parte Prima, D.P.R. 131/1986.

(3) Riguardo invece alla cessione diretta dell'immobile strumentale, sia che essa sia configurata ai fini Iva quale cessione imponible, ovvero esente, l'imposta di registro dovrà essere corrisposta sempre in misura fissa, nella nuova misura di € 200. Sui rapporti tra Iva ed imposta di registro si tornerà più nello specifico infra.

di **registro**, in tutti gli altri casi tali **imposte** vanno corrisposte in **misura proporzionale**.

È il caso del già menzionato **conferimento di immobili strumentali per natura**, dove, trovando applicazione l'**aliquota del 4%** per l'**imposta di registro**, le **imposte ipotecaria e catastale** rimangono stabilite nella vecchia rispettiva **misura del 2%** e **1%**, risultando dovuti altresì **€ 320** a titolo di **bollo e tributi catastali**.

RAPPORTI con l'IVA: le **novità** in commento riguardano principalmente gli **atti** soggetti ad **imposta di registro**; è indubbio però che le stesse riverberano importanti **effetti** anche nell'ambito delle **operazioni** rientranti nel campo di applicazione dell'**Iva**.

In virtù del **principio di alternatività Iva-registro**, per tutte le **operazioni imponibili Iva** le **imposte di registro ed ipo-catastali** degradano alla **misura fissa**, pari a **€ 200** per gli **atti** formati dall'**1.1.2014**.

Fanno **eccezione** le **cessioni di immobili strumentali per natura** le quali, sia che risultino **imponibili** che **esenti**, scontano le **imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale**, pari rispettivamente al **3%** ed all'**1%**, mantenendo **fissa** la sola **imposta di registro**.

Riguardo alle **operazioni esenti**, le sopraccitate **novità** troveranno applicazione tutte le volte in cui dovrà essere applicata l'**imposta proporzionale di registro**.

È il caso della **cessione esente** di un **immobile ad uso abitativo** per decorso del **quinquennio** dalla sua **ultimazione** che dovrà essere tassata come segue:

- **applicazione dell'aliquota proporzionale unica del 9%** ai fini dell'**imposta di registro - 2%** se l'acquirente domanda l'**agevolazione** «prima casa»;
- **abbattimento a € 50** ciascuna delle **imposte ipotecaria e catastale**;
- **esenzione del pagamento dell'imposta di bollo e delle tasse ipotecarie**, dovute nella **misura complessiva di € 320** fino allo **scorso 31 dicembre**.

Sempre in materia di **cessioni esenti**, si segnala il notevole **incremento di tassazione** cui saranno soggette le **società** che hanno per oggetto il **commercio di immobili**, nel caso di **acquisto di abitazioni non imponibili**.

Se fino al **31.12.2013** tali **acquisti** risultavano agevolati dall'applicazione dell'**imposta di registro** nella misura dell'**1%** (fermo restando l'impegno in capo alla società di **trading** di procedere alla **rivendita del fabbricato** entro 3 anni), dall'**1.1.2014** gli stessi

verranno tassati secondo l'**aliquota ordinaria del 9%**. Questa rappresenta una forte **penalizzazione** per le **imprese** che **professionalmente** effettuano l'**acquisto di abitazioni** al fine della **rivendita**.

RIFLESSI sulle OPERAZIONI SOCIETARIE: chiarito il quadro d'insieme, si procede con una disamina dei **riflessi** che tali cambiamenti hanno sulle **principali operazioni societarie**, soffermandosi in particolare sulla **cessione d'azienda**, operazione che in futuro potrebbe trovare un **maggiore appeal** rispetto al passato.

FUSIONI, SCISSIONI e CONFERIMENTI d'AZIENDA: tali operazioni sono soggette alle **imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa** che passano, dall'**1.1.2014**, a **€ 200**, rispetto ai vecchi **€ 168**.

CONFERIMENTI IMMOBILIARI: le **novità** in commento portano ad un triplice binario, a seconda che oggetto di **conferimento** sia un **fabbricato strumentale**, un **fabbricato di tipo diverso** ovvero un **terreno agricolo** e precisamente:

- **conferimento di fabbricato strumentale:** soggetto ad **imposta di registro del 4%**, **imposta ipotecaria del 2%** e **catastale dell'1%**. Restano dovuti le **imposte di bollo** e le **tasse ipotecarie**, complessivamente dovute nella **misura di € 320**;
- **conferimento di fabbricati di tipo diverso:** soggetti ad **imposta di registro del 9%** e ad **imposta ipotecaria e catastale** da corrispondersi in **misura fissa** pari a **€ 50** ciascuna;
- **conferimento di terreno agricolo:** soggetto ad **imposta di registro del 12%** e ad **imposta ipotecaria e catastale** da corrispondersi in **misura fissa** pari a **€ 50** ciascuna.

Negli ultimi due casi si evince una **notevole convenienza** all'esecuzione dell'operazione rispetto al passato; mentre, infatti, fino al **31.12.2013**, il **conferimento** di detti **immobili** comportava il pagamento delle **imposte ipo-catastali** nella **misura complessiva del 3%**, da corrispondersi peraltro sul **valore lordo di cessione** (la deduzione delle passività accollate alla conferitaria è prevista solo con riferimento all'imposta di registro), dall'**1.1.2014**, il **pagamento in misura fissa** di tali **imposte** comporta **notevoli risparmi**.

CESSIONE d'AZIENDA: fino al **31.12.2013** la **cessione d'azienda** era soggetta ad **imposta di registro proporzionale** determinata sulla base del **valore di cessione**, al netto delle **passività** trasferite, con **aliquote** rispettivamente del: **0,5%** sui **crediti**, **7%**

sui **fabbricati**, **8%** sui **terreni edificabili**, **15%** sui **terreni agricoli** e **3%** sugli altri **assets** incluso l'**avviamento**, oltre che alle **imposte ipotecaria (2%)** e **catastale (1%)** determinate sulla base del **valore** degli **immobili trasferiti**.

Dal **2014** lo scenario cambia radicalmente.

In caso di **cessione d'azienda** in cui siano compresi dei **fabbricati**, si passa da una **tassazione complessiva del 10%** (7% + 2% + 1%), ad una del **9%** (più € 100 per **imposta ipotecaria** e **catastale**).

È proprio il sostanziale **azzeramento** delle **imposte ipotecaria** e **catastale** le quali, come più volte ricordato, vanno conteggiate al **lordo** e non al netto delle **passività** trasferite, che potrebbe portare in taluni casi un **maggiore appeal** della **cessione diretta** in luogo di quella **indiretta** dell'**azienda**.

Come noto, in seguito alla riforma fiscale del 2003, ed in particolare con l'introduzione della **participation exemption**, nell'ambito dei **trasferimenti aziendali** gli **operatori** preferivano spesso conferire l'**azienda** in una **newco** e successivamente cedere le **quote**, piuttosto che cedere direttamente l'**azienda**. Tale **operazione** conviene sia al **cedente**, che sfruttando la **Pex** ottimizza il carico fiscale sulla

plusvalenza, che al **cessionario** il quale, oltre a risparmiare le imposte di cui sopra, può procedere al **riconoscimento** dei **plusvalori latenti** in capo alla **partecipata** mediante **opzione** per il **regime d'imposta sostitutiva** di cui al co. 2-ter dell'art. 176, D.P.R. 917/1986 [CFF ● 5276].

In merito a tale ultimo aspetto, sovente un punto di scontro è rappresentato da chi debba sostenere l'**onere** dell'**imposta sostitutiva a scaglioni** (12-14-16%), tanto che lo stesso diviene un ulteriore elemento di **contrattazione** per la **fissazione** del **prezzo** di **cessione**.

Le **novità retro** evidenziate, soprattutto nei casi di **cessioni di rami d'azienda** comprendenti **complessi immobiliari** da parte di **imprese** con **elevate perdite fiscali** spendibili, possono portare ad un **ribaltamento** delle **analisi di convenienza** condotte fino ad oggi, anche perché con la **cessione diretta** vi è da subito il **riconoscimento fiscale** dei **plusvalori** pagati, non essendo necessario eseguire alcun **riallineamento**, oltre che una **maggiore certezza** data l'attitudine degli Uffici a contestare, a parere di chi scrive comunque in maniera illegittima, le **cessioni indirette** sulla base dell'art. 20, D.P.R. 131/1986 [CFF ● 2020].