

SOCIETÀ E CONTRATTI

di STEFANO NATALI

Cessione o affitto d'azienda: conta la sostanza

Un atto di affitto di azienda può essere riqualificato come cessione d'azienda sia ai fini delle imposte dirette che ai fini Iva e dell'imposta di registro.

Secondo la Corte di Cassazione, la qualificazione ai fini fiscali di un'operazione di affitto o cessione d'azienda deve essere compiuta tenendo conto della funzione concretamente realizzata dalle parti. È questa, in estrema sintesi, la conclusione cui è giunta la **Suprema Corte con l'ordinanza n. 23049** pubblicata il 10.07.2026. Nel caso trattato, l'Agenzia delle Entrate aveva emesso un avviso di accertamento ai fini Ires, Iva e Irap, ritenendo che il contratto stipulato tra 2 società, formalmente qualificato come affitto d'azienda, mascherasse di fatto una cessione d'azienda e come tale dovesse essere riqualificato.

Nell'atto impositivo venivano pertanto considerati come rilevanti il complesso dei beni trasferiti dalla società cedente (che nel frattempo aveva cessato ogni attività), il trasferimento a titolo oneroso delle merci, la disponibilità dei locali, il trasferimento di tutti i beni strumentali e del personale, nonché i rapporti già esistenti tra le società stesse.

L'Ufficio accertatore recuperava a tassazione alcuni componenti di reddito e contestava **l'indebita detrazione Iva**. Nel sostenere le proprie argomentazioni, l'Amministrazione Finanziaria traeva spunto dall'art. 20 D.P.R. 131/1986, il quale, sebbene in tema di imposta di registro, afferma che l'imposta debba essere applicata secondo l'intrinseca natura e gli effetti giuridici dell'atto presentato per la registrazione, anche se non vi corrisponda il titolo o la forma apparente. Prosegue, affermando che l'imposta deve essere applicata sulla base degli elementi desumibili dall'atto, a prescindere da elementi extra testuali.

La società contestava **l'erroneo riferimento all'art. 20 del TUR** (applicabile, secondo la tesi della ricorrente, solo ai fini dell'imposta di registro), mentre l'Agenzia delle Entrate si difendeva sostenendo che si era limitata soltanto alla ricostruzione dell'effettiva natura giuridica dell'operazione e che, ai fini Iva e delle imposte dirette, non esiste alcuna norma che impedisca l'utilizzo di elementi esterni all'atto. La Cassazione, confermando la tesi dell'Agenzia delle Entrate, argomentava che, in tema di interpretazione dei contratti, non rileva quanto scritto dalle parti, ma ciò che hanno effettivamente realizzato col regolamento negoziale adottato. In tal senso, si era già espressa la Suprema Corte (Cassazione nn. 3481/2014; 24594/2015; 6758/2017).

Secondo l'orientamento dei giudici di legittimità, *"...ricorre inoltre la cessione d'azienda ogni volta che venga ceduto un insieme di elementi costituenti un complesso organico e funzionalmente adeguato a conseguire lo scopo in vista del quale il loro coordinamento era stato posto in essere..."*. In conclusione, ove la controversia sia afferente all'Iva e alle imposte dirette, la qualificazione dell'operazione deve essere compiuta tenendo conto del profilo causale ovvero della funzione economica concretamente realizzata, che può essere desunta da tutte le circostanze rilevanti, sia testuali che extra testuali, senza che possano operare i limiti imposti dal citato art. 20 del TUR, essendo questi ultimi applicabili solo in tema di imposta di registro.

In definitiva, al di là della forma, conta la sostanza, rinvenibile da elementi probatori ad ampio raggio.

PRODOTTO EDITORIALE

Ratio Società e Impresa

Mensile dedicato alle società e imprese:
fisco, gestione, diritto.

SCOPRI
L'ABBONAMENTO

