



ODCEC VASTO



Anno 2014

N. RF258

INFO FISCO

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 13

OGGETTO	VENDITA A RATE - ASPETTI CIVILISTICI E FISCALI
RIFERIMENTI	ART. 1523 – 1526 COD. CIV. – NOTARIATO STUDIO 99/2012 – RM 28/2009
CIRCOLARE DEL	06/10/2014

Sintesi: nella vendita a rate, a differenza rispetto al contratto di vendita con patto di riscatto finale, gli effetti Iva e gli effetti reddituali sono anticipati al momento della formazione dell'atto, rimanendo dunque estranee da tassazione le vicende successive.

Nel caso di acquirente soggetto privato, il "possesso" per la determinazione della plusvalenza decorre dal pagamento dell'ultima rata.

Piuttosto complesso è poi il caso dell'inadempimento per mancato pagamento delle rate.

Dopo aver analizzato la fattispecie della "locazione con patto di riscatto", vincolante o meno per entrambe le parti (v. Info Fisco 251/2014), si analizza il caso della "cessione con patto di riservato dominio", detta anche vendita "con riserva della proprietà" o, più comunemente, "vendita a rate".

VENDITA A RATE - ASPETTI CIVILISTICI

La vendita a rate è una particolare forma di compravendita con la quale:

a) l'acquirente:

- **entra in possesso del bene**, sopportandone tutti gli **oneri ed i rischi**
- ma **non ne acquisisce immediatamente la proprietà**

b) il venditore: rimane proprietario fino a quando il compratore non ha provveduto al pagamento dell'intero prezzo pattuito inizialmente dalle parti.

FINALITÀ: lo strumento possiede una duplice finalità:

- **a favore dell'acquirente:** permette di **dilazionare il pagamento del prezzo** (l'acquirente può in tal modo evitare di contrarre apposito finanziamento)
- **a favore del venditore:** il patto ha una funzione di **garanzia reale**: **se alla scadenza del contratto l'acquirente non ha interamente pagato quanto pattuito** (oppure se in corso di rateizzazione viene superato un importo minimo di rate non pagate):
 - **il venditore:** ha il diritto di **rientrare nel possesso del bene** tramite intimazione di **"risoluzione del contratto"** (oltre all'eventuale risarcimento del danno)
 - **l'acquirente:** ha diritto alla **parziale restituzione delle rate** pagate, dovendo riconoscere al venditore un **"equo compenso"** per il godimento del bene.

FORMA DEL CONTRATTO: discende dalla natura del bene compravenduto e pertanto:

- va formato **per atto pubblico o scrittura privata autenticata** (art. 2657 c.c.) se riferito a **immobili o aziende (dovendo essere trascritto nei pubblici registri)**
- se riferito a beni mobili registrati (autovetture, ecc.), la scrittura va autenticata dai soggetti abilitati (agenzia di pratiche automobilistiche, ecc.) se riferita a beni usati; in caso contrario, torna l'obbligo di atto pubblico/scrittura privata autenticata
- può avere forma libera in tutti gli altri casi; tuttavia deve possedere "data certa" (art. 1425 c.c.) per essere opponibile ai terzi.

CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA – CONVEGNI

Redazione Fiscale Srl - C.so Garibaldi n. 5 – 35122 Padova (PD) - P. IVA e C.F.: 02001870225
Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613 - info@redazionefiscale.it - www.redazionefiscale.it

AMBITO OGGETTIVO E SOGGETTIVO

Il contratto non prevede particolari vincoli dal punto di vista sia oggettivo che soggettivo.

BENI INTERESSATI: riguarda **qualsiasi tipologia di bene**

- **beni immobili** (fabbricati **abitativi/strumentali o terreni**) e **beni mobili** (macchinari, ecc.)
- beni immateriali propri (dunque suscettibili di autonoma valutazione economica)
- **aziende**

SOGGETTI INTERESSATI: parte del contratto (come **venditore** e/o **acquirente**) può essere:

- ⇒ sia un soggetto **privato**
- ⇒ che un **titolare di partita Iva** (professionista, impresa individuale, società, ecc.).



N.B.: nel proseguo si farà particolare riferimento alla **cessione di immobili e di aziende** (cioè alle fattispecie di gran lunga più frequenti nella prassi aziendale).

TRASCRIZIONE ED “EFFETTO PRENOTATIVO”

La clausola di riserva di proprietà:

- va **espressamente manifestata nell'atto** di compravendita (non rileva la mera rateizzazione del corrispettivo)
- va **trascritta nei pubblici registri**, esplicitando in tal modo il cd “**effetto prenotativo**” di cui all'art. 2645-bis c.c.

MODALITA' DELLA TRASCRIZIONE: viene effettuata:

- a) sia a **favore dell'acquirente**: il venditore non può più così disporre ulteriormente del bene (rivenderlo a terzi o iscrivere ipoteca)
- b) che **a favore del venditore**: il quale risulta ancora essere il proprietario “nominale” del bene

Nel caso di vendita di immobili, presso l'Agenzia del territorio (cd. “Conservatoria dei Registri immobiliari”) il bene risulterà intestato sia all'acquirente che al venditore, con annotazione del patto di riservato dominio ancora in essere.

Discorso analogo si applica per la vendita con riserva della proprietà di aziende (o quote sociali) in relazione al Registro imprese (la Massima del 28/05/2013 del Consiglio del notariato di Milano ritiene necessario procedervi entro 30 giorni dalla data dell'atto).



Cancellazione della clausola: per quanto sia in generale reputato idoneo il solo consenso unilaterale del venditore, il Notariato di Milano ritiene necessaria una comunicazione congiunta.

L'avvenuto saldo totale del prezzo va comunque fatto risultare da un **atto notarile di quietanza** (al fine di poter cancellare il patto di riservato dominio presso i Registri immobiliari).

Atto pubblico di compravendita:

a) la compravendita viene stipulata per il prezzo, che le parti dichiarano, di Euro ____ (_____) somma che verrà pagata dalla parte acquirente, come questa si obbliga, entro e non oltre il ____, senza onere alcuno di interessi, in rate mensili dell'importi di Euro ____ ciascuna, scadenti il giorno ____ di ogni mese, a partire dal ____.

b) la parte acquirente è ammessa nella proprietà e nel giuridico possesso dell'unità immobiliare acquistata col giorno d'oggi e pertanto da oggi stesso saranno a suo vantaggio e carico tutti gli utili e oneri relativi, eccezion fatta per gli oneri condominiali che si convengono a suo carico dal giorno dell'effettiva immissione del godimento in poi.

Per quanto riguarda il sopra citato patto di riserva di proprietà in favore della parte venditrice, detto patto verrà trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ____ come la parte acquirente espressamente acconsente, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1523 e 1524 del Codice Civile.

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - INADEMPIMENTO DELL'ACQUIRENTE

Il contratto **si risolve in caso:**

- ⇒ **di mancato pagamento**, anche non consecutivo, **di un numero minimo di rate**
- ⇒ determinato dalle parti, e comunque non inferiore a 1/8 del prezzo complessivo se l'inadempimento riguarda il pagamento di 1 sola rata.

Esempio: contratto che prevede la cessione di un immobile al prezzo di € 200.000 + Iva, con la corresponsione di 60 rate mensili (5 anni) di pari importo di € 2.000 ciascuna. Il contratto:

- non può risolversi in caso di mancato pagamento di 1 sola rata
- può risolversi (ove il contratto non disponga diversamente) in caso di mancato pagamento di 2 rate (anche non consecutive).

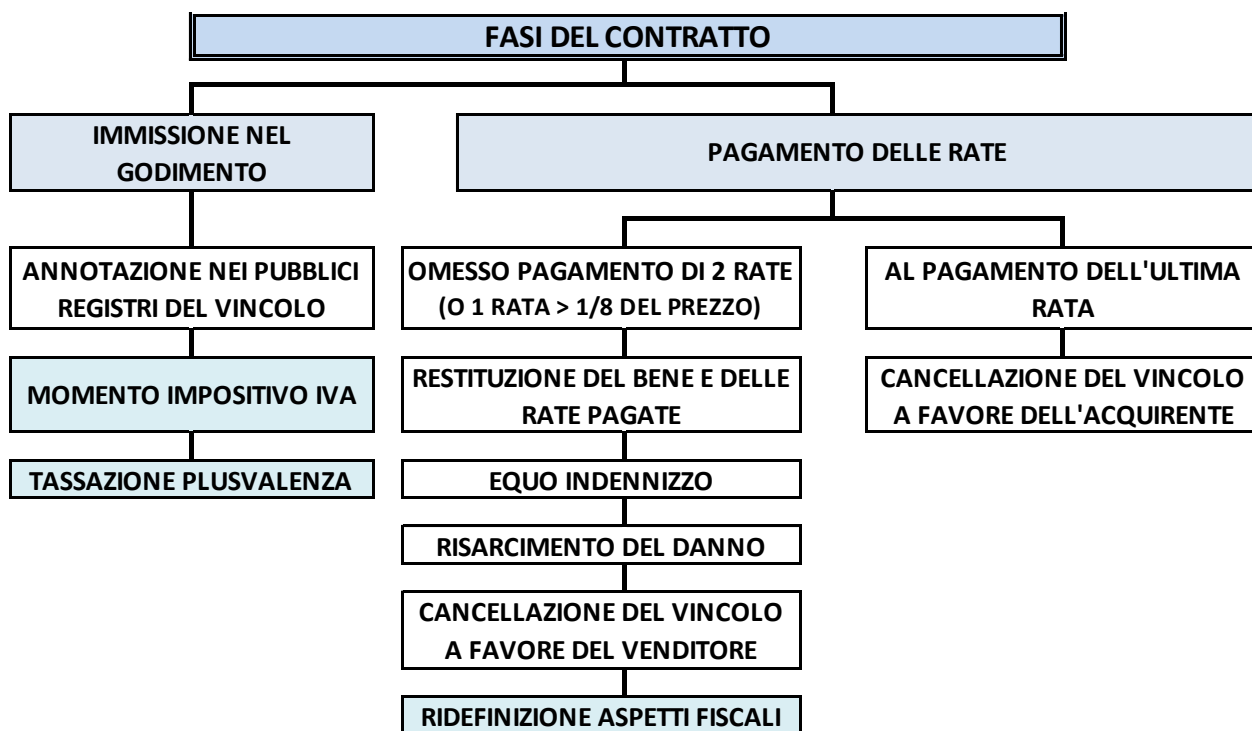
Aspetti economici (art. 1526 CC): alla risoluzione per inadempimento dell'acquirente, il cedente:

a) deve **restituire le rate riscosse**

b) ha diritto a:

- un **“equo compenso”** per l'uso del bene da parte del compratore: quasi sempre la somma viene direttamente trattenuta rispetto a quanto dovuto per le rate riscosse
- **risarcimento del danno:** spesso, tuttavia, viene escluso in via contrattuale, o si verifica la rinuncia da parte del cedente.

La norma non regola l'inadempimento del concedente.



Nota: il contratto di cessione, in relazione:

- all'**equo compenso**: è opportuno ne definisca l'entità, sulla scorta di quanto riconosciuto nelle ipotesi di locazione; se il contratto prevede che le rate pagate rimangano acquisite al venditore, "il giudice, secondo le circostanze, può ridurre l'indennità convenuta" (art. 1526 CC)
- al **risarcimento**: può predefinirne l'entità (es: nel caso di cessione di azienda può quantificarlo nel minor valore dell'avviamento quantificato su parametri certi) o eventualmente escluderlo.

VENDITA A RATE - ASPETTI FISCALI

Per quanto riguarda gli aspetti fiscali, occorre verificare il trattamento in sede:

- A) di stipula del contratto
- B) di eventuale inadempimento.

ASPETTI RELATIVI L'IVA

Ai sensi dell'art. 2 c.2 n. 2 DPR 633/72:

- la vendita con clausola di riserva della proprietà **costituisce una cessione di beni che si considera effettuata al momento della stipula dell'atto**
- **sebbene gli effetti traslativi si producano successivamente.**

Pertanto, in presenza del presupposto soggettivo e territoriale:

- a) **l'IVA è dovuta fin dal momento della stipula del contratto sull'intero prezzo pattuito per la vendita**
- b) potendosi in tale sede applicare le aliquote ridotte previste in situazioni agevolate (4% per acquisto "prima casa", ecc.)



Art. 2 c. 2 Dpr 633/72: "Costituiscono inoltre cessioni di beni: 1) le vendite con riserva di proprietà"

IMPOSTE DIRETTE

Al pari dell'Iva, anche ai fini dei redditi l'art. 109 c. 2 lett. a) TUIR dispone che:

- nel caso di vendita con clausola di riserva della proprietà
- **i corrispettivi delle cessioni si considerano conseguiti** (e le spese di acquisizione dei beni si considerano sostenute) **all'atto della stipula del contratto.**



Art. 109 co. 2 lett. a) del TUIR: "ai fini della determinazione dell'esercizio di competenza ... non si tiene conto delle clausole di riserva della proprietà [ndr: cd. vendita "a rate"]. La locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti è assimilata alla vendita con riserva di proprietà".

Esempio 1

Una impresa di costruzioni pattuisce col sig. Rossi la vendita a rate di un appartamento nuovo (prima casa per l'acquirente), tramite clausola di riservato dominio:

- durata del contratto: 6 anni (72 rate) a decorrere dal 1/10/2014
- prezzo dell'appartamento: €. 200.000 + Iva (acconto iniziale di €. 10.000 + Iva)
- rata mensile: €. 1.300.

In tal caso, l'impresa cedente deve:

a) ai fini Iva:

- assoggettare immediatamente la vendita ad Iva, emettendo fattura: €. 270.000 + 10.800 Iva

b) ai fini dei redditi:

- determinare immediatamente il **ricavo** di cessione
- le rate periodiche vanno contabilizzate a riduzione del credito della fattura.

ACQUIRENTE: quanto sopra ha, naturalmente, effetto anche sulla acquirente laddove si tratti di un soggetto passivo Iva. In tal caso, infatti, l'acquirente:

- ⇒ può portare **ordinariamente in detrazione l'Iva** eventualmente addebitata
- ⇒ **iscrive in contabilità** il bene acquistato, **iniziando l'ammortamento** (ove bene strumentale).



ATTENZIONE: ponendosi in contrasto col precedente orientamento formatosi (Cass. n. 20098 del 16/11/2012, n. 4366/2011, 25326/2010, 29745/2008, 3370/2004 e 2807/2002), di recente la Cassazione ha ritenuto prevalente il principio di “capacità contributiva”, ritenendo non imponibile la plusvalenza in assenza del suo incasso. Si consiglia, tuttavia, di evitare tale comportamento fintantoché non si sarà formato un orientamento consolidato in tal senso.



Cass. n. 5876 del 13/03/2014: “se è vero che la plusvalenza fiscalmente rilevante, collegata alla cessione di un'azienda, si realizza al momento della conclusione del contratto, mentre le vicende successive relative all'adempimento degli obblighi contrattuali od all'estinzione dell'obbligazione per effetto di una transazione con carattere novativo non hanno alcun rilievo (...), tuttavia va rilevato come il giudice di appello osservava che la cedente in realtà non aveva realizzato alcunché, dal momento che non aveva incassato l'importo della cessione, con la conseguenza, perciò, che alcuna plusvalenza poteva essersi determinata, costituendo tutto ciò un accertamento di fatto non sindacabile in questa sede.

Esempio2

INADEMPIMENTO

Nell'Esempio1, si ponga ora che, decorsi 36 mesi, l'acquirente non paghi più le rate; il 30/11/2018 (decorso il termine per il pagamento di 2 rate) il venditore risolve il contratto:

- intimando di liberare l'immobile entro la fine del mese successivo
- mettendo a disposizione le rate versate (€ 1.300 x 36 = € 46.800) e la quota di acconto (per la quale emette nota di credito) di € 10.000 + Iva, da cui trattiene la quota riferibile al godimento dovuta fino al 30/11/2018 pattuita espressamente nel contratto (38 rate x € 500 = € 19.000 + Iva).

INADEMPIMENTO – ASPETTI IVA E REDDITI

Nel momento in cui il contratto si **risolve per inadempimento** dell'acquirente, occorre verificare il trattamento fiscale da riservare alle somme dovute nella considerazione che l'atto è già stato interamente assoggettato ad imposizione, Iva e redditi.

ASPETTI IVA

In capo al cedente si verifica quanto segue:

- a) **RESTITUZIONE DEL BENE:** la risoluzione del contratto presuppone che il cedente:
- emetta nota di credito all'acquirente **al valore originario del bene**



Imponibile della nota di credito: non si ritiene corretto, come suggerito da alcuna dottrina, applicare alla nota di credito il “valore normale” del bene al momento della restituzione (in generale più basso) considerato che non si tratta di “retrovendita”, ma di risoluzione di un contratto originario.

- con applicazione, alternativamente:
 - del medesimo regime Iva dell'operazione originaria
 - in esclusione da Iva (sempre ammessa considerato che si tratta di variazione in diminuzione; in tal caso non vi è alcun obbligo di emettere fattura).



Nota di credito oltre 1 anno: si ritiene **non possa rilevare il limite di 1 anno per l'applicazione dell'Iva** (art. 26 c. 3 Dpr 633/72), posto che **non si verte nell'ipotesi di un “accordo sopravvenuto”**; l'ipotesi dell'inadempimento è infatti espressamente previsto nel contratto iniziale (una situazione analoga avviene nel caso di “nomina” del terzo contraente che subentra nel contratto, laddove tale nomina sia stata espressamente prevista).

- b) **RESTITUZIONE DELLE RATE RISCOSE:** si tratta di una operazione meramente finanziaria (al pari della loro riscossione), come tale esclusa da Iva

- c) **EQUO COMPENSO**: l'equo compenso trattenuto configura in generale operazione **da assoggettare ad Iva**, posta l'assimilazione a dei canoni di locazione del bene.



Immobili: nel caso di cessione di immobili, è bene disciplinare nel contratto il trattamento in caso di inadempimento. Posto che si ritiene vada applicato il medesimo trattamento delle locazioni, tale regime potrebbe essere diverso rispetto a quello scelto per la cessione del bene.

Esempi: in caso di cessione di immobile abitativo da parte del costruttore, la cessione va ivata se entro 5 anni dall'ultimazione (oltre tale termine va esercitata l'opzione per l'imponibilità), ma la locazione può essere esente (è necessaria l'apposita opzione). Solo nel caso di cessione non dal costruttore vi è l'obbligo di applicare l'esenzione (sia alla cessione che alla locazione).

Nel caso poi di unità strumentale, l'eventuale imponibilità Iva della cessione (sempre ammessa anche da parte di imprese non considerate costruttrici dell'unità) non si riflette sulla locazione.

- d) **RISARCIMENTO DEL DANNO**: le somme incassate a tale titolo sono **escluse da Iva** (art. 15 c. 1 n. 1 Dpr 633/72).

ASPETTI REDDITUALI

In relazione agli aspetti reddituali, si rileva quanto segue.

1) **VENDITORE**

- a) **PLUSVALENZA ORIGINARIA**: non può essere "stornata" (anche se dal punto di vista civilistico si tratta di una risoluzione ex tunc, ciò non vale dal punto di vista fiscale in considerazione della specifica deroga disposta dall'art. 109 Tuir – in tal senso v. Cass. citate in precedenza).



Plusvalenza rateizzata: nel caso in cui il cedente abbia proceduto rateizzare la plusvalenza (considerato il possesso ultratriennale del bene strumentale) dovrà proseguire nella rateizzazione, tassando le rate residue.

- b) **RESTITUZIONE DELLE RATE RISCOSE**: produce una **sopravvenienza passiva deducibile**
- c) **EQUO COMPENSO**: genera
- un ricavo (si ritiene da locazione attiva)
 - di competenza del periodo d'imposta in cui viene risolto il contratto.



Competenza: va individuata nel periodo d'imposta in cui si rende "certo" l'indennizzo (art. 109 c. 1 Tuir), coincidendo dunque con la contestazione ufficiale dell'inadempimento parte del locatore.

- d) **RISARCIMENTO DEL DANNO**: è una **sopravvenienza attiva imponibile**, anch'essa di competenza del periodo in cui il contratto viene risolto dal locatore.

2) **ACQUIRENTE** (si applicano concetti del tutto speculari): nell'ipotesi si tratti di un'impresa:

- a) **AMMORTAMENTI**: in modo del tutto analogo al cedente:
- non si tratta di stornare retroattivamente gli ammortamenti (che rimangono deducibili nei periodi d'imposta in cui sono stati effettuati)
 - tuttavia l'acquirente dovrà stornare il fondo ammortamento, con l'evidenziazione di una sopravvenienza attiva nel periodo della risoluzione del contratto

b) **RESTITUZIONE RATE RISCOSSE**: produce una **sopravvenienza attiva imponibile**

c) **EQUO COMPENSO**: genera

- un costo (si ritiene quale B.7 - locazione passiva)
- di **competenza del periodo d'imposta in cui viene risolto il contratto**

d) **RISARCIMENTO DEL DANNO**: è una **sopravvenienza passiva deducibile**, anch'essa di competenza del periodo in cui il contratto viene risolto dal locatore.



RIACQUISIZIONE DEL BENE – VALORE CONTABILE E COSTO FISCALE: il cedente si trova:

- ad aver stornato definitivamente in contabilità sia l'immobilizzazione (es: 100) che il relativo fondo ammortamento al momento della cessione iniziale
- a dover contabilizzare nuovamente il bene riacquisito, il quale in generale avrà subito un deprezzamento per l'uso, a fronte del quale gli spetta il cd. "risarcimento".

Nel momento in cui riacquisisce il bene emetta una nota di credito a storno dell'operazione iniziale; tuttavia gli effetti fiscali della precedente cessione rimangono inalterati e pertanto:

- non può contabilizzare nuovamente il precedente fondo ammortamento (peraltro, lo storno iniziale ha contribuito ad aumentare la plusvalenza tassata)
- dunque contabilizza un valore "netto" superiore a quello che possedeva inizialmente (ciò crea un problema civilistico), potendo nuovamente procedere ad ammortizzarlo interamente
- il risarcimento è componente positiva di reddito che si contrappone ai maggiori ammortamenti futuri.

Esempio3

CESSIONE DI UN MACCHINARIO "A RATE"

la Alfa Srl cede a rate un macchinario usato, pattuendo una rateizzazione in 24 mesi dal 1/06/2014, con risoluzione al 12 mese per inadempimento. Il bene, che ha un residuo ammortizzabile di € 100.000 (costo €. 150.000 e fondo €. 50.000), è rivenduto al medesimo valore di € 100.000.

Il coefficiente di ammortamento sia pari al 20%.

In tal caso:

➤ **cedente: contabilizza nel 2014:**

- la cessione per 100.000 + 22.000 Iva (non ha plusvalenza):

Cred. vs. Acquirente	a	122.000
F.do amm.		50.000
	Macchinari	150.000
	Iva a debito	22.000

- l'incasso delle prime 12 rate:

Deb. vs. Cedente	a	C/C Bancario	61.000
------------------	---	--------------	--------

➤ **acquirente: contabilizza nel 2014**

- contabilizza l'acquisto dell'immobilizzazione:

Macchinari	a	100.000
Iva a credito		22.000
	Deb. vs. Cedente	122.000

- effettua il pagamento delle 12 rate e contabilizza l'ammortamento 2014 (aliquota al 50%)

Deb. vs. Cedente	a	C/C Bancario	61.000
Ammortam.	a	F.do amm.	10.000

A giugno 2015 viene intimata la risoluzione della vendita:

➤ **acquirente:** procede:

- a stornare contabilmente il macchinario per € 100.000 come da nota di credito di Alfa

Deb. vs. Cedente	122.000	
	Macchinari	100.000
	Iva a debito	22.000

- a stornare il fondo ammortamento

F.do ammortamento	a	Sopravv. attiva	10.000
-------------------	---	-----------------	--------

- a registrare il risarcimento dovuto per la perdita di valore del bene (fatto pari all'ammortamento)

Sopravv. Pass	a	Deb. vs. Cedente	10.000
---------------	---	------------------	--------

- a contabilizzare il credito per la restituzione delle rate:

Cred. vs. Cedente	a	Deb. vs. Cedente	61.000
-------------------	---	------------------	--------

- a compensare la posizione di debito-credito verso l'acquirente, incassando l'eccedenza:

Deb. vs. Cedente	a	Cred. vs. Cedente	10.000
------------------	---	-------------------	--------

C/C Bancario	a	Cred. vs. Cedente	51.000
--------------	---	-------------------	--------

In esito alle precedenti scritture, l'acquirente:

- ha azzerato l'operazione a stato patrimoniale (rimane un saldo negativo di C/C di €. 10.000)
- a conto economico ha un saldo negativo di €. 10.000.

➤ **cedente:**

- contabilizza la nota di credito emessa:

	Cred. vs. Acquirente	122.000
Macchinari	100.000	
Iva a credito	22.000	

- registra il risarcimento spettante per la perdita di valore del bene

Cred. vs. Acquirente	a	Sopravv. Pass	10.000
----------------------	---	---------------	--------

- contabilizza il debito per la restituzione delle rate:

Cred. vs. Acquirente	a	Deb. vs. Acquirente	61.000
----------------------	---	---------------------	--------

- regola finanziariamente la posizione di debito-credito verso l'acquirente:

Deb. vs. Acquirente	a	Cred. vs. Cedente	10.000
---------------------	---	-------------------	--------

Deb. vs. Acquirente	a	C/C Bancario	51.000
---------------------	---	--------------	--------

Se le parti simulassero una retrovendita, il cedente:

- riceverebbe fattura per €. 90.000 + Iva
- dovendo infine rimborsare l'eccedenza di debito: 61.000 – 109.800

In esito alle precedenti scritture, l'acquirente:

- stato patrimoniale: ha **reiscritto il cespite ad €. 100.000 (di valore economico pari a €. 90.000)**
- conto economico: ha "monetizzato" la perdita di valore di €. 10.000 (sopravv. attiva per risarcimento).
Dal punto di vista civilistico, si impone una svalutazione (non deducibile) del bene di €. 10.000 (il conto economico torna a zero), mentre dal punto di vista fiscale il maggior imponibile 2015 di €. 10.000 sarà recuperato da maggiori ammortamenti futuri (su €. 100.000 in luogo che su €. 90.000).



Locazione d'azienda - Differenze: per una miglior comprensione, si confronta l'operazione con la locazione d'azienda, ponendo che l'esempio precedente sia riferito ad una cessione d'azienda a rate.

La situazione si differenzia rispetto alla locazione d'azienda in relazione ai fondi ammortamento; infatti:

- nella vendita a rate: la nota di credito obbliga alla riacquisizione del cespite al medesimo valore iniziale (al lordo degli ammortamenti dell'acquirente)
- nella locazione di azienda: il locatore riassume il cespite al netto degli ammortamenti dell'acquirente.

Supponendo che nell'esempio precedente si sia pattuito un affitto di azienda, si avrebbe:

➤ **conduttore:** premesso che non ha preso in carico i beni dell'azienda (che rimangono del locatore), ma ha contabilizzato gli ammortamenti, si deve limitare:

- ad azzerare lo stato patrimoniale con la seguente scrittura:

F.di ammortamento	a	Debiti per conguaglio	10.000
-------------------	---	-----------------------	--------

dovendo monetizzare la perdita di valore senza che ciò transiti dal conto economico (nel quale rimangono deducibili ammortamenti effettuati).

➤ **locatore:** specularmente, il locatore (che ha continuato a indicare i cespiti in contabilità) contabilizza:

Crediti per conguaglio	a	F.di ammortamento	10.000
------------------------	---	-------------------	--------

Il locatore si trova, dunque, nella seguente situazione contabile:

- stato patrimoniale: l'azienda è iscritta ad €. 90.000 (il costo storico di €. 100.000 viene infatti abbattuto del fondo ammortamento "ereditato" dal conduttore di €. 10.000)
- conto economico: non è influenzato dall'operazione.

Esempio3

CESSIONE D'AZIENDA "A RATE"

Ditta individuale che gestisce un bar presente seguenti valori:

- costo storico azienda: € 130.000
- fondi ammortamento: € 100.000

In data 1/12/2011 cede l'attività con patto di riservato dominio alle seguenti condizioni:

- **prezzo di cessione: €. 200.000** (suddiviso tra avviamento e beni ammortizzabili)
- **durata: 5 anni; rata annuale anticipata: €. 40.000.**

Si ponga, per semplicità, un ammortamento "medio" dei cespiti aziendali stimato nel 15%.

Il contratto si è risolto per inadempimento del cessionario a gennaio 2014, a seguito del mancato pagamento della 3° rata del 1/12/2013: a tale data risultano **pagate 2 rate, per un totale di € 80.000.**

Occorre quantificare gli importi in gioco. Posto che:

➔ **l'ammortamento dedotto dal conduttore** al 31/12 del triennio 2011-2013 è **pari a € 75.000** (considerato l'abbattimento dell'aliquota al 50% nel primo anno di acquisizione)

si determina quanto segue:

⇒ valore dell'azienda in fase di retrocessione: viene **stimato in € 125.000, pari al residuo ammortizzabile dell'azienda** in capo all'acquirente (€ 200.000 – € 75.000)



N.B.: nell'esempio la svalutazione dell'azienda è individuata nella sola obsolescenza dei beni ammortizzabili; tuttavia (soprattutto nel caso di pubblico esercizio) in generale **incide di più l'eventuale minor/maggior avviamento** dovuto ad una cattiva/buona gestione dell'acquirente).

⇒ il risarcimento del danno: è pari ad **€. 75.000** (corrisponde **alla perdita di valore dell'azienda che, come detto, si è fatta coincidere con gli ammortamenti dedotti** dall'acquirente)

⇒ l'equo compenso: viene quantificato in **€ 20.000 + Iva**

SCRITTURE DELL'ACQUIRENTE

Acquisto dell'azienda nel 2011

Azienda	a	Deb. vs. Cedente	200.000
---------	---	------------------	---------

Pagamento 1° rata al 1/12/2011

Deb. vs. Cedente	a	C/C Bancario	40.000
------------------	---	--------------	--------

Ammortamento (al 31/12/2011)

Ammortamenti	a	F.do ammortam.	15.000
--------------	---	----------------	--------

1° anno al 50%

Pagamento 2° rata al 1/12/2012

Deb. vs. Cedente	a	C/C Bancario	40.000
------------------	---	--------------	--------

Ammortamento (al 31/12/2012)

Ammortamenti	a	F.do ammortam.	30.000
--------------	---	----------------	--------

Ammortamento (al 31/12/2013)

Ammortamenti	a	F.do ammortam.	30.000
--------------	---	----------------	--------

RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO NEL 2014

RIMBORSO DAL CEDENTE DELLE RATE

Cred. vs. Cedente	a	Deb. vs. Cedente	80.000
-------------------	---	------------------	--------

Ricezione della Nota di credito

Deb. vs. Cedente	a	Azienda	200.000
------------------	---	---------	---------

Storno della cessione originaria

Storno del fondo ammortamento in bilancio

F.do amm	a	Azienda	75.000
----------	---	---------	--------

RISARCIMENTO

Sopravv. Passiva	a	Deb. vs. Cedente	75.000
------------------	---	------------------	--------

Per differenza tra:

- valore iniziale dell'azienda (200.000)
- e il valore restituito (125.000)

N.B.: a questo punto si azzerano le situazioni creditorie-debitorie (indipendentemente dall'entità dell'equo compenso) ritornando ad una situazione ex-ante:

- il venditore deve restituire le rate pagate dall'acquirente (80.000)
- l'acquirente "salda" il debito iniziale (200.000) tramite la restituzione dell'azienda (di valore 125.000) ed il ristoro della perdita di valore (di 75.000; tale importo viene quasi sempre compensato finanziariamente con il credito per la restituzione delle rate, incassando la sola eccedenza); il conto "Fornitore" è a zero.

Inviata lettera per compensazione legale tra credito per rate da restituire e debito per risarcimento

Deb. vs. Cedente	a	Cred. vs. Cedente	75.000
------------------	---	-------------------	--------

Incasso della eccedenza a credito delle rate a rimborso

C/C Bancario	a	Cred. vs. Cedente	5.000
--------------	---	-------------------	-------

L'acquirente è, infine, anche debitore per l'utilizzo del bene:

EQUO INDENNIZZO DOVUTO

Godim. Beni di terzi	a	20.000	
Iva a credito		4.400	
	Deb. vs. Cedente	24.400	

Pagamento dell'equo indennizzo al fornitore

Deb. vs. Cedente	a	C/C Bancario	24.400
------------------	---	--------------	--------

In esito alle precedenti scritture, l'acquirente evidenzia la seguente situazione:

- a) stato patrimoniale: risultano azzerati i conti accesi:
- al cespite "azienda" ed al relativo fondo ammortamento
 - al cedente l'azienda (i conti "Deb. vs. Cedente" e "Cred. vs. Cedente" sono a zero)
 - vi è stato un esborso complessivo (C/C bancario) di €. 95.000 (al netto dell'Iva)
- b) conto economico: evidenzia il seguente saldo negativo:

ammortamenti:	-75.000	sopravv. passiva (risarcimento):	-75.000
sopravv. attiva (storno f.do amm.):	75.000	locazioni passive:	-20.000
Saldo negativo			-95.000

SCRITTURE DEL CEDENTE
Cessione dell'azienda nel 2011

Cred. vs. Acquirente	200.000		
F.do amm.	100.000		
	Plusvalenza	170.000	
	Azienda	130.000	

Pagamento 1° rata al 1/12/2011

C/C Bancario	a	Cred. vs. Acquirente	40.000
--------------	---	----------------------	--------

Pagamento 2° rata al 1/12/2012

C/C Bancario	a	Cred. vs. Acquirente	40.000
--------------	---	----------------------	--------

RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO NEL 2014
RIMBORSO AL CEDENTE DELLE RATE

Cred. vs. Acquirente	a	Deb. vs. Acquirente	80.000
----------------------	---	---------------------	--------

Emissione della Nota di credito

Azienda	a	Cred. vs. Acquirente	200.000
---------	---	----------------------	---------

Storno della cessione originaria

RISARCIMENTO

Cred. vs. Acquirente	a	Sopravv. attiva	75.000
----------------------	---	-----------------	--------

Per differenza tra:

- valore iniziale dell'azienda (200.000)
- e il valore restituito (125.000)

Lettera per compensazione legale tra credito per rate da restituire e debito per risarcimento

Deb. vs. Acquirente	a	Cred. vs. Acquirente	75.000
---------------------	---	----------------------	--------

Pagamento della eccedenza delle rate da restituire

Deb. vs. Acquirente	a	C/C Bancario	5.000
---------------------	---	--------------	-------

EQUO INDENNIZZO SPETTANTE

Cred. vs. Acquirente	a	24.400
	Locazioni attive	20.000
	Iva a debito	4.400

Incasso dell'equo indennizzo dall'acquirente

C/C Bancario	a	Cred. vs. Acquirente	24.400
--------------	---	----------------------	--------

In esito alle precedenti scritture, l'acquirente evidenzia la seguente situazione:

a) stato patrimoniale:

- il cespite "azienda" risulta iscritto al valore iniziale di €. 200.000 senza il fondo ammortamento; vale pertanto €. 70.000 in più di prima e ciò permetterà di recuperare in ammortamenti la maggior plusvalenza (tassata) che il suo storno ha contribuito a creare alla cessione iniziale, nel 2014
- l'acquirente risulta saldato (i conti "Deb. vs. Acquirente" e "Cred. vs. Acquirente" sono a zero)
- vi è stato un incasso complessivo (C/C bancario) di €. 95.000 (al netto dell'Iva)

b) conto economico: evidenzia il seguente saldo positivo:

plusvalenza iniziale (nel 2014)	+ 170.000	sopravv. attiva (risarcimento):	+ 75.000
locazioni attive	+ 20.000	Saldo negativo	+ 265.000

Esempio4

CESSIONE D'AZIENDA "A RATE" CON COMPENSAZIONE TOTALE DI PARTITE

Nell'esempio3 precedente si ponga ora che il contratto originario preveda (o le parti si accordino successivamente), come spesso accade nella prassi aziendale:

- di **compensare l'importo delle rate da restituire** da parte del cedente
- con l'importo dovuto dall'acquirente a titolo di **risarcimento ed equo compenso**.

In tal modo non vi sono ulteriori movimentazioni finanziarie tra acquirente e cedente.

In tal caso:

- **nulla cambia** in relazione **al valore dell'azienda retrocessa** ed **al risarcimento** del danno
- **l'equo compenso** viene invece rideterminato in **€ 5.000** e cioè pari alle **rate incassate di €. 80.000 al netto del risarcimento di €. 75.000**

In modo tale che le partite finanziarie di debito credito vengono a pareggiarsi:

debito acquir. (5.000 equo comp. + 75.000 risarcim.) = debito del cedente (80.000 rate da restituire)



Nota: in realtà l'equo compenso va assoggettato ad Iva (che va dunque pagata dal cedente), mentre la restituzione delle rate pagate è un evento finanziario escluso da Iva.

Limitatamente alle scritture contabili che si modificano, si avrà:

EQUO INDENNIZZO

Godim. Beni di terzi	a	5.000
Iva a credito		1.000
	Fornitore	6.000

Pagamento dell'Iva al fornitore

Fornitore	a	Banca	1.000
-----------	---	-------	-------

In assenza di particolari pattuizioni, l'acquirente dovrebbe pagare tale compenso; tuttavia nel caso di specie è previsto "l'abbuono" di tale importo, posto che le parti si compensano senza alcun conguaglio.

Pertanto l'acquirente deve contabilizzare un sopravvenienza attiva pari al debito che si estingue:

COMPENSAZIONE TRA DEBITI-CREDITI

Fornitore	a	Sopravv. attiva	5.000
-----------	---	-----------------	-------



Estinzione del debito sorto
dall'equo indennizzo

Acquirente: in esito alle precedenti scritture, evidenzia la seguente situazione:

- stato patrimoniale: come nell'Esempio3 (l'azienda è stornata ed il cedente è saldato)
- conto economico: evidenzia il saldo negativo di 80.000 (come nell'Esempio3, con una locazione passiva di €. 5.000 in luogo di €. 20.000)

Cedente: anche in questo caso:

- stato patrimoniale: nulla cambia rispetto all'Esempio3
- conto economico: evidenzia un saldo positivo di €. 250.000 (265.000 precedenti – 20.000 + 5.000).

Esempio5

CESSIONE D'AZIENDA "A RATE" CON SVALUTAZIONE DELL'AVVIAMENTO

Nell'esempio3 precedente si ponga ora che le parti si accordino per una svalutazione dell'avviamento di €. 25.000 (l'azienda viene valutata €. 90.000 e cioè: 200.000 iniziali – 75.000 ammortamenti – 35.000 per perdita di clientela del bar).

Rispetto alla situazione dell'Esempio3, l'unica differenza riguarda il maggior risarcimento di €. 35.000 (cioè complessivamente pari a €. 110.000).

Dal punto di vista contabile, lo stato patrimoniale rimane inalterato, mentre il conto economico:

- dell'acquirente: evidenzia un saldo negativo di €. 130.000 (cioè -75.000 ammort. + 75.000 sopravv. attiva da storno f.do amm. – 110.000 **sopravv. passiva da risarcimento -20.000 da locaz. pass.**)
- cedente: un analogo maggior saldo positivo di €. 35.000 per la sopravvenienza attiva da risarcimento.

BENI MERCE: la cessione rate può riguardare qualsiasi altro bene suscettibile di valutazione economica. Ove si tratti di un **bene merce**, occorre gestire dei ricavi in luogo di plusvalenze, oltre alla gestione delle rimanenze; i concetti di fondo rimangono, comunque, inalterati.

ACQUIRENTI PRIVATI

Negli esempi precedenti gli effetti fiscali della cessione avevano rilevanza fin dal momento della stipula sia per il cedente che per l'acquirente, posto che entrambi agivano nell'ambito del reddito d'impresa, trovando dunque applicazione la deroga di cui all'art. 109 c. 2 lett. a) TUIR).

Nel caso di soggetto privato, al contrario (RM 28/2009):



- non trova applicazione alcuna deroga
- e pertanto, anche **gli effetti fiscali** (al pari di quelli civilistici) **sono differiti** al momento del **pagamento/incasso dell'ultima rata**.

Esempio6

ACQUISTO A RATE DI UN IMMOBILE

Il sig. Rossi ha stipulato in data 1/07/2006 un rogito per l'acquisto a rate di un appartamento di durata 4 anni. L'ultima rata è stata regolarmente saldata al 1/07/2010.

In data 30/09/2014 ha proceduto a rivendere l'immobile: l'eventuale plusvalenza

- sarà imponibile posto che il "possesso" per la verifica del supero del quinquennio va fatto retroagire al 1/07/2010 (e non alla data di stipula del contratto iniziale)
- rimane non imponibile se dal 2010 l'unità è stata adibita ad abitazione principale.



N.B.: il concetto deve valere anche nel caso in cui il privato sia il cedente a rate; in tal caso:

- la **plusvalenza** sulla vendita dell'immobile **non viene tassata al momento del rogito**
- ma **all'incasso dell'ultima rata**.