

La legge di bilancio 2022 introduce nuove regole ai trasferimenti di immobili strumentali

Cessione d'azienda con paletti

Tassazione agevolata vincolata alla continuità dell'attività

DI LUCA DI NUNZIO*

I trasferimenti di immobili strumentali per natura inclusi in compendi aziendali (o in loro rami) sono assoggettati a imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (€ 200 ciascuna) se il cessionario (i) continua l'attività aziendale e (ii) mantiene gli "asset occupazionali". Nel caso in cui venisse cessata l'attività aziendale o venissero trasfe-

visti dai commi 224 e 225, ossia coloro che abbiano occupato "nell'anno precedente", di media, almeno 250 lavoratori subordinati, inclusi apprendisti e dirigenti. Non solo, ma si deve notare che il comma 226 prevede altresì che la disciplina in esame (commi 224-238, quindi incluso il comma 237) non si applichi nel caso di soggetti che si

trovino in condizioni di squilibrio patrimoniale o economico-finanziario che ne rendano probabi-

che l'agevolazione si applichi alle cessioni sia onerose sia gratuite. Ma il dubbio accresce se si osserva il secondo periodo dello stesso comma 237, dove si disciplina l'ipotesi di decadenza dall'agevolazione con l'effetto di dover liquidare le "ordinarie imposte". Tra queste, tuttavia, si menzionano soltanto le imposte di registro, ipotecaria e catastale, ma non le imposte di donazione e successione. Per la verità, sembra si tratti di una svista redazionale, che porterebbe a ritenere che l'agevolazione si applichi in tutte le ipotesi di "cessione" d'azienda, sia-

che il cessionario prosegua esattamente la medesima attività (conclusione dubitabile), essendo sufficiente identificarla con medesimo codice ATECO, o se per continuazione di attività si intenda più pragmaticamente la prosecuzione del funzionamento dell'azienda (al di là della concreta attività esercitata). Sembra ragionevole concludere per la seconda soluzione, considerando, piuttosto, che il fine della norma è tutelare l'occupazione. Quanto invece alla necessità di mantenere gli assetti occupazionali, in assenza di chiare indicazioni

cessazione dell'attività (ossia il primo requisito che avevamo visto prima) o (b) il trasferimento a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquisiti profittando dei benefici fiscali. La norma che disciplina la decadenza non include l'ipotesi del mancato rispetto, nell'arco del quinquennio, del mantenimento degli assetti occupazionali. Sembrerebbe illogico concludere nel senso che l'assetto occupazionale non debba perdurare per tutto il quinquennio. Invece, proseguendo nel parallelismo di cui sopra con l'art. 3, comma 4-ter, dlgs. 346/1990 e

Nel caso in cui venissero trasferiti gli immobili con l'agevolazione