



Giovedì 10/03/2016

Conferimento di ramo d'azienda immobiliare in S.r.l.

A cura di: Dott. Attilio Romano

Trasferimento di "autonomo" compendio aziendale e non di singoli immobili.

Riassetto della gestione del patrimonio immobiliare attraverso il trasferimento ad una nuova società in modo da focalizzare le risorse dell'impresa sulle attività "core business".

L'operazione di conferimento del ramo immobiliare si perfeziona mediante la sottoscrizione dell'aumento del capitale sociale - determinato sulla base dei valori peritali - della beneficiaria in cambio del quale il conferente riceve quote della beneficiaria medesima.

Riferimenti del codice civile

Tra i contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà o il godimento dell'azienda, ai sensi degli artt. 2556 e ss. c.c., la prassi quotidiana registra nel corso degli ultimi anni un esponenziale ricorso alla cessione ed al conferimento del complesso aziendale.

Il trasferimento dell'azienda deve avere per oggetto un compendio di beni funzionalmente strutturato ed in grado di consentire l'esercizio e la prosecuzione dell'impresa.

In sostanza, si ha trasferimento d'azienda ogni volta che venga ceduto, conferito (o concesso in affitto) un insieme di elementi costituenti un complesso organico e funzionalmente adeguato a conseguire lo scopo in vista del quale è stato posto in essere.

E' necessario e sufficiente che sia stata ceduta, conferita o concessa in affitto un'entità economica ancora esistente, la cui gestione sia stata effettivamente proseguita o ripresa con le stesse o analoghe attività economiche.

Il conferimento di azienda (o di ramo aziendale)

Il conferimento d'azienda (o di un suo ramo) rientra tra le operazioni straordinarie, in quanto esula dai normali fatti di gestione. Esso è volto ad una radicale riorganizzazione delle attività produttive attraverso il trasferimento di un'azienda (o di un suo ramo) da un soggetto economico conferente ad un diverso ente conferitario, in cambio non di denaro, ma di una partecipazione al capitale della conferitaria. I soggetti del conferimento sono:

- il conferente: colui che apporta l'azienda (o un suo ramo) ricevendone partecipazioni; a sua volta può trattarsi di:

- persona fisica non imprenditore (l'azienda può esistere anche senza impresa)

- imprenditore individuale

- società

-ente

- titolare di diritti di proprietà o altro diritto reale (ad es. usufrutto);



- il conferitario: colui che riceve l'azienda, aumentando di conseguenza il proprio capitale; può trattarsi di:

- società

- ente,

di nuova costituzione ("conferimento per scorporo") ovvero preesistente ("conferimento per apporto" o "per concentrazione"), nel quale ultimo caso la conferitaria dovrà deliberare un aumento del capitale sociale con esclusione del diritto di opzione (art. 2441 c.c., co. 4).

Occorre quindi una corretta valutazione volta a verificare se i beni mancanti siano tali da alterare l'unità economico-funzionale dell'azienda, al punto di non consentire l'esercizio dell'attività d'impresa.

Per i conferimenti in società di capitali è necessaria la redazione di una perizia di stima, redatta da un professionista abilitato, onde garantire l'integrità del capitale sociale ed evitare sopravvalutazioni dei beni conferiti a danno dei futuri creditori sociali, i quali possono confidare esclusivamente sul patrimonio sociale.

La relazione di stima deve sempre contenere:

- la descrizione dei beni e dei crediti e debiti conferiti;

- la data di riferimento delle valutazioni;

- l'attestazione che il loro valore è almeno pari a quello ad essi attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale sovrapprezzo;

- i criteri di valutazione seguiti.

Come previsto dall'art. 2465, co. 1, c.c. la relazione di stima redatta in occasione di un conferimento in s.r.l. deve essere asseverata dal perito mediante giuramento.

Profili fiscali del conferimento d'azienda

Imposte dirette

L'art. 176 del D.P.R. 22/12/1986, n. 917, disciplina il regime fiscale dei conferimenti di azienda tra soggetti residenti, effettuati nell'esercizio di imprese commerciali, fissando una piena "neutralità" fiscale, nel senso che:

- l'operazione non dà luogo all'emersione di plusvalenze o minusvalenze fiscalmente rilevanti, indipendentemente dai valori attribuiti all'azienda dal punto di vista "civilistico".

- la società conferitaria subentra nella posizione fiscale della conferente per quanto riguarda gli elementi



dell'attivo e del passivo trasferiti con l'azienda stessa, elementi che, quindi, mantengono inalterato il proprio e quant'altro, senza che si verifichi alcuna discontinuità con la posizione già della conferente.

La società conferente assume come valore (o "costo") fiscale della partecipazione ricevuta a fronte del conferimento il valore netto - ovviamente fiscale - che l'azienda conferita aveva nei suoi "libri".

Imposte indirette

Il conferimento di azienda è soggetto a tassa fissa di registro (art.4 lett. b) DPR n.131/86). Qualora il compendio aziendale comprenda anche beni immobili, le imposte ipotecarie e catastali sulla componente immobiliare sono dovute, anch'esse, in misura fissa. Le cessioni d'azienda comprendenti immobili, invece, scontano l'imposta di registro in misura proporzionale, mentre le imposte ipotecarie e catastali sono applicate in misura fissa.

Conferimento di ramo immobiliare

Il conferimento di ramo immobiliare, rientra tra le operazioni straordinarie più diffuse nel mondo delle imprese sia per la sua facilità di attuazione che per i vantaggi fiscali che ne derivano, rispetto ad altre operazioni dello stesso tipo.

L'operazione assume rilevante importanza fiscale perché potrebbe nascondere ipotesi di elusione fiscale ove essa sia conclusa senza valide ragioni economiche con il solo intento di eludere la normativa percependo risparmi fiscali altrimenti non ottenibili.

In assenza di vero e proprio compendio aziendale, l'operazione infatti, potrebbe essere riqualficata dagli enti accertatori quale fattispecie di conferimento di singoli beni aziendali non rappresentanti un complesso unitario in grado di produrre autonomamente un proprio reddito.

In tale direzione il trasferimento non sarebbe idoneo a beneficiare della normativa fiscale agevolativa alla luce del concetto d'azienda desumibile dall'articolo 2555 c.c., che richiede la destinazione unitaria dei beni per il perseguimento delle finalità imprenditoriali nonché la potenzialità degli stessi ad assolvere alla funzione economica cui sono preordinati.

In tale linea si colloca la circolare del Ministero delle Finanze n. 320/E del 19/12/97, nella quale viene precisato che è configurabile una cessione d'azienda quando si trasferisce un complesso aziendale inteso "quale universitas di beni materiali, immateriali e di rapporti giuridico-economici suscettibili di consentire l'esercizio dell'attività d'impresa", e non singoli beni (immobili).

Occorre quindi una attenta valutazione, da parte del management e del professionista cui è affidato l'incarico di redigere la perizia di stima (1), dell'apprezzabilità economico-gestionale del disegno realizzativo e l'assenza di indebito risparmio d'imposta, che conduce alla incensurabilità del comportamento perché ispirato da valide ragioni economiche e non finalizzato al conseguimento di indebiti risparmi d'imposta.

Note:

1.E' stato predisposto uno schema di Relazione peritale di conferimento di ditta individuale in società a responsabilità limitata.