

l'agenzia ⁴₂₀₀₅ informa

GUIDA FISCALE AL PASSAGGIO GENERAZIONALE DEI BENI SUCCESSIONI, DONAZIONI E CESSIONI



Ufficio Relazioni Esterne

l'agenzia informa

GUIDA FISCALE AL PASSAGGIO GENERAZIONALE DEI BENI SUCCESSIONI, DONAZIONI E CESSIONI



Ufficio Relazioni Esterne

INDICE

1. PREMESSA	4
2. IL PASSAGGIO DEI BENI PER SUCCESSIONE (EREDITÀ)	5
Quando si ereditano beni immobili	5
La dichiarazione di successione	7
Quando si ereditano partecipazioni societarie	11
Quando si ereditano beni mobili	12
3. IL PASSAGGIO DEI BENI PER DONAZIONE	13
La donazione dei beni immobili	13
La donazione di partecipazioni	15
La donazione dei beni mobili	17
La registrazione dell'atto di donazione	17
4. IL PASSAGGIO DELL'AZIENDA PER CAUSA DI MORTE	19
Quando si prosegue l'attività ereditata	19
Quando si cede l'attività di impresa ereditata	22
5. LA DONAZIONE DELL'AZIENDA	24
Le imposte sui redditi	24
Le imposte indirette	25
Le dichiarazioni fiscali	25
6. IL TRASFERIMENTO DELL'AZIENDA A TITOLO ONEROSO	27
Le imposte indirette	27
Le imposte sui redditi	28
7. PER SAPERNE DI PIÙ	31

1. PREMESSA

Il patrimonio personale accumulato nel corso della propria vita può essere trasferito ai propri figli e familiari in vario modo. Gli strumenti divergono per la differente procedura da seguire e per i diversi effetti che producono dal punto di vista civilistico e fiscale.

Questa guida, il cui obiettivo è illustrare nel modo più semplice e schematico possibile quali siano le diverse soluzioni normative previste per il passaggio generazionale del patrimonio, pone ovviamente l'accento sugli adempimenti richiesti dalle disposizioni fiscali.

In tal senso viene analizzata, anzitutto, la successione, cioè il modo naturale di trasferimento dei beni e delle partecipazioni in caso di morte del titolare. Di seguito, viene illustrata la possibilità di trasferimento del patrimonio con atto di donazione.

Infine, particolare attenzione è dedicata al trasferimento dell'azienda che sarà esaminato nelle ipotesi di successione, donazione e cessione dietro corrispettivo.

2. IL PASSAGGIO DEI BENI PER SUCCESSIONE (EREDITÀ)

Dal punto di vista giuridico, la successione è l'evento attraverso il quale uno o più soggetti (successori) subentrano in tutti i rapporti giuridici di cui era titolare un'altra persona (il *de cuius*).

Come ormai è noto, al fine di facilitare i passaggi della proprietà all'interno delle famiglie e semplificare gli adempimenti a carico del contribuente, per i trasferimenti per causa di morte non è più dovuta imposta sulle successioni. Questo, indipendentemente dal valore dei beni ereditati e dal grado di parentela intercorrente tra il defunto e i beneficiari.

Detta imposta è stata infatti soppressa con la legge n. 383 del 18 ottobre 2001. Ma non tutti gli obblighi e gli adempimenti fiscali precedentemente previsti sono stati cancellati.

Tra questi, ad esempio:

- è rimasto l'obbligo di presentare la dichiarazione di successione quando nel patrimonio del defunto vi sono beni immobili siti nel territorio dello Stato o diritti immobiliari sugli stessi;
- è sempre dovuto il pagamento delle imposte ipotecaria e catastale sui beni immobili e sui diritti reali immobiliari compresi nell'attivo ereditario.

QUANDO SI EREDITANO BENI IMMOBILI

Per la successione dei beni immobili sono dovute unicamente le imposte ipotecaria e catastale.

L'importo da versare a titolo di **imposta ipotecaria** è pari al 2% del valore degli immobili; l'**imposta catastale** è invece pari all'1% di detto valore.

Per ciascun tributo è previsto un importo **minimo** di versamento che ammonta a **168 euro**.

Le suddette imposte vanno commisurate al valore lordo degli immobili e dei diritti reali immobiliari caduti in successione, senza tener conto di eventuali passività gravanti sugli immobili stessi.

VALORE CATASTALE IMMOBILI

Il valore catastale viene determinato moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per i seguenti coefficienti:

- 110, per la prima casa
- 120, per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, B, C (escluse le categorie A/10 e C/1)
- 60, per i fabbricati delle categorie A/10 (uffici e studi privati) e D
- 40,8 per i fabbricati delle categorie C/1 (negozi e botteghe) ed E.

Per i terreni non edificabili, il valore catastale si determina moltiplicando per 90 il reddito dominicale rivalutato del 25%.

Agevolazioni “prima casa”

Le imposte ipotecaria e catastale si applicano nella misura fissa (168 euro ciascuna), indipendentemente dal valore lordo dell’immobile caduto in successione, se si tratta di una casa d’abitazione non di lusso e **almeno uno degli eredi** possiede i requisiti per usufruire dell’agevolazione “prima casa”. Inoltre, nei casi di successione “*mortis causa*” l’agevolazione spetta non solo per l’acquisto della proprietà, ma più in generale con riferimento a tutti gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell’usufrutto, dell’uso e dell’abitazione.

In tal caso, è necessario attestare nella dichiarazione di successione l’esistenza delle condizioni che la legge richiede.

REQUISITI RICHIESTI PER BENEFICIARE DELLE AGEVOLAZIONI “PRIMA CASA”

Le agevolazioni fiscali sono concesse se chi eredita l’immobile:

- non è titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l’immobile ereditato;
 - non è titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l’acquisto della prima casa.
- I due predetti requisiti devono sussistere entrambi.

Inoltre, l’immobile deve trovarsi nel Comune in cui l’erede ha la propria residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi (salvo alcuni casi particolari in cui tale requisito non è richiesto, come ad esempio per il personale delle forze di polizia o per i cittadini italiani emigrati all’estero).

LE IMPOSTE IPOTECARIA E CATASTALE SUI BENI IMMOBILI

BENE IMMOBILE “PRIMA CASA”	IMPOSTA IPOTECARIA	168 euro
	IMPOSTA CATASTALE	168 euro
ALTRI BENI IMMOBILI	IMPOSTA IPOTECARIA	2% con un minimo di 168 euro
	IMPOSTA CATASTALE	1% con un minimo di 168 euro

Le imposte sui redditi

Ai fini Irpef l’erede indicherà nella propria dichiarazione, a partire dal giorno di apertura della successione, i redditi fondiari degli immobili ereditati. Per la parte dell’anno antecedente la successione, detti redditi saranno indicati nell’ultima dichiarazione che gli eredi presenteranno per conto della persona deceduta.

L'ACQUISIZIONE DI UN IMMOBILE PER SUCCESSIONE VA COMUNICATA AL COMUNE?

Ai fini del pagamento dell'imposta comunale, da qualche anno non vi è più l'obbligo di presentare la dichiarazione ICI o la comunicazione ai Comuni: è infatti l'ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate competente a ricevere la dichiarazione di successione e trasmetterne una copia a ciascun Comune ove sono ubicati gli immobili.

LA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE

L'obbligo di presentare la dichiarazione di successione sussiste solo nel caso in cui nell'eredità vi siano beni immobili che si trovano sul territorio italiano o diritti reali immobiliari sugli stessi.

La presentazione deve avvenire **entro 12 mesi** dalla data di apertura della successione, corrispondente, in genere, alla data di morte del contribuente, su apposito modulo (modello 4) reperibile presso ogni ufficio locale o sul sito internet dell'Agenzia (www.agenziaentrate.gov.it).

Il modello può anche essere riprodotto in fotocopia o in formato di tipo elettronico. È essenziale, comunque, che la firma sia apposta in originale su tutte le copie presentate.

In caso di utilizzo di modello differente la dichiarazione risulta nulla.

ATTENZIONE: a breve sarà approvato, e contestualmente reso disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate, il nuovo modello di dichiarazione di successione e domanda di voltare catastali che dovrà essere trasmesso per via telematica.

L'ufficio competente a ricevere la dichiarazione è l'ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate nella cui circoscrizione era l'ultima residenza (domicilio fiscale) del defunto.

Al momento della presentazione viene consegnata dall'ufficio una ricevuta. Se la dichiarazione è spedita per posta (tramite raccomandata), si considera presentata nel giorno in cui è stata spedita (fa fede il timbro postale apposto su di essa).

È bene ricordare che prima di presentare la dichiarazione di successione occorre provvedere all'autoliquidazione e al pagamento, utilizzando il modello F23, dei seguenti tributi:

- imposta ipotecaria;
- imposta catastale;
- imposta di bollo (per ogni formalità di trascrizione richiesta);
- taxa ipotecaria (per ogni ufficio del Territorio territorialmente competente).

Il modello F23 è disponibile presso gli uffici postali, i concessionari per la riscossione delle imposte, le banche e sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

I codici tributo da riportare sul modello di pagamento sono i seguenti:

- 649T, per l'imposta ipotecaria;
- 737T, per l'imposta catastale;
- 456T, per l'imposta di bollo;
- 778T, per la tassa ipotecaria.

A CHI PRESENTARE LA DENUNCIA SE LA RESIDENZA DEL DEFUNTO ERA ALL'ESTERO O NON ERA NOTA?

Se la persona non era residente in Italia, la dichiarazione di successione va presentata all'ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate nella cui circoscrizione era stata fissata l'ultima residenza italiana (che può ad esempio essere attestata da un certificato di iscrizione all'AIRE).

Se l'ultima residenza del defunto, invece, fosse sconosciuta o comunque non individuabile, l'ufficio competente a ricevere la dichiarazione è l'ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate di "Roma 6" (Via Canton n. 20 - CAP 00144 - Roma).

Chi deve presentare la dichiarazione

Sono tenuti a presentare la dichiarazione:

- gli eredi, sia per legge che per testamento, anche se non hanno ancora accettato l'eredità, purché non vi abbiano espressamente rinunciato;
- i legatari;
- i loro rappresentanti legali;
- gli immessi nel possesso dei beni, in caso di assenza o in caso di dichiarazione di morte presunta;
- gli amministratori dell'eredità;
- i curatori delle eredità giacenti;
- gli esecutori testamentari.

Se più persone sono obbligate alla presentazione della dichiarazione è sufficiente che la stessa sia presentata da una sola di esse.

CHI RINUNCIA ALL'EREDITÀ È OBBLIGATO UGUALMENTE A PRESENTARE LA DICHIARAZIONE?

Nel caso di rinuncia dell'eredità o dell'avvenuta nomina di un curatore, l'erede o il legatario, per usufruire dell'esonero di presentazione della dichiarazione, deve darne notizia all'ufficio delle Entrate competente mediante lettera raccomandata.

Alla comunicazione deve essere allegata una copia autentica della dichiarazione di rinuncia all'eredità, oppure una copia dell'istanza di nomina del curatore, autenticata dal cancelliere dell'ufficio giudiziario competente.

Entro 30 giorni dalla presentazione della dichiarazione di successione, deve essere presentata agli uffici dell'Agenzia del Territorio (ex Ute) la richiesta di voltura catastale.

Per la domanda di voltura, che va presentata per ogni ufficio provinciale del Territorio nella cui circoscrizione è compreso il Comune dove si trovano gli immobili, si deve utilizzare:

- il modello 13 TP, per voltura nel catasto terreni;
- il modello 98 TP, per le volture nel catasto edilizio urbano.

Entrambi i modelli sono reperibili sul sito dell'Agenzia del Territorio (all'indirizzo: <http://www.agenziaterritorio.gov.it/modulistica/cittadini.htm>).

ATTENZIONE: il nuovo modello di dichiarazione di successione comprenderà anche la domanda delle volture catastali e non sarà quindi più necessario utilizzare i modelli dell'Agenzia del Territorio né produrre più domande di voltura.

Decorrenza del termine di presentazione

Il termine di presentazione della dichiarazione di successione (12 mesi) decorre:

- dalla data, successiva a quella di apertura della successione, in cui hanno avuto notizia della loro nomina, per i rappresentanti legali degli eredi o dei legatari, per i curatori di eredità giacenti e per gli esecutori testamentari;
- dalla data di chiusura del fallimento, nel caso di fallimento del defunto in corso alla data di apertura della successione o di dichiarazione di fallimento del medesimo entro 6 mesi;
- dalla data di immissione nel possesso dei beni ovvero, se non vi è stata anteriore immissione nel possesso dei beni, dalla data in cui è divenuta eseguibile la sentenza dichiarativa della morte presunta, nel caso della dichiarazione di assenza o di morte presunta;
- dalla scadenza dei termini per la formazione dell'inventario, nel caso di accettazione con beneficio di inventario.

RAVVEDIMENTO

Se la dichiarazione di successione e il relativo versamento delle imposte ipotecaria e catastale avvengono dopo il termine previsto di 12 mesi, occorre versare, oltre alle imposte autoliquidate, le sanzioni ridotte nella seguente misura:

- se il ritardo non è superiore a 30 giorni, 1/8 della sanzione minima (di 258 euro) più il 3,75% del totale delle imposte non versate;
- se il ritardo supera i 30 giorni ma la regolarizzazione avviene comunque entro un anno, 1/5 della sanzione minima (di 258 euro) e il 6% del totale delle imposte non versate.

Contenuto della dichiarazione e allegati

Oltre ai dati anagrafici del defunto e degli eredi, nella dichiarazione di successione è necessario indicare:

- la descrizione analitica degli immobili ereditati;
- gli estremi del versamento delle imposte (ipotecaria e catastale) autoliquidate dagli eredi;
- le dichiarazioni previste dalla legge per usufruire dell'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, se nell'eredità vi è un'abitazione costituente "prima casa" per almeno uno degli eredi.

Alla dichiarazione, tra gli altri, devono essere allegati:

- il certificato di morte e stato di famiglia del defunto e degli eredi (o autocertificazione);
- copia originale o autenticata del testamento, nel caso di successione testamentaria;
- nel caso di rinuncia all'eredità da parte di un chiamato, originale o copia autentica del verbale, copia autentica dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata dai quali risulti l'eventuale accordo delle parti per l'integrazione dei diritti di legittimità lesi;
- copia del modello di versamento (Mod. F23) delle imposte ipotecaria e catastale;
- prospetto delle imposte autoliquidate.

COME SI PUÒ RIMEDIARE AD EVENTUALI ERRORI CONTENUTI NELLA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE?

Fino alla scadenza del termine di 12 mesi la dichiarazione può essere modificata mediante la presentazione di dichiarazioni sostitutive. Quando, dopo la presentazione della dichiarazione di successione, sopravviene un evento che dà luogo a mutamento della devoluzione dell'eredità, occorre presentare una dichiarazione sostitutiva della precedente o una che provveda ad integrare l'originaria.

La trascrizione della dichiarazione di successione

La dichiarazione di successione viene trascritta presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatorie dei registri immobiliari) su richiesta dell'ufficio dell'Agenzia delle Entrate che ha ricevuto la dichiarazione.

Non è possibile per l'erede richiedere direttamente la trascrizione.

QUANDO SI EREDITANO PARTECIPAZIONI SOCIETARIE

Per “**partecipazione**” si intende l’investimento nel capitale di un’impresa. Quando l’investimento è effettuato nel capitale di una società per azioni o in una società in accomandita per azioni, esiste un titolo rappresentativo della partecipazione, costituito dall’**azione**.

A seguito della morte del socio, la partecipazione societaria si trasmette per successione agli eredi, generando effetti che hanno risvolti anche in campo fiscale.

Di seguito si forniscono informazioni di base sugli effetti tributari del trasferimento per causa di morte di partecipazioni societarie detenute dal socio persona fisica non titolare di reddito d’impresa.

Imposta di successione

Il trasferimento di quote e partecipazioni non è più soggetto ad imposta sulle successioni. Questo, per effetto della soppressione di tale imposta ad opera dell’art. 13 della legge n. 383 del 2001 (con decorrenza dalle successioni che sono state aperte dal 25 ottobre 2001).

Inoltre, se l’asse ereditario comprende esclusivamente quote e/o partecipazioni, non deve essere presentata la dichiarazione di successione, il cui obbligo permane, come già detto, nel solo caso di eredità comprensive di immobili o diritti reali immobiliari.

Imposte sui redditi

Per quanto riguarda le imposte dirette, la tassazione avviene nel momento in cui l’erede cede, realizzando una plusvalenza, la partecipazione acquistata per successione.

La plusvalenza si realizza quando la vendita del titolo è effettuata ad un prezzo superiore al suo costo.

Per le partecipazioni sociali acquistate per successione (aperte dopo il 25 ottobre 2001) si assume come costo quello che all’epoca aveva sostenuto il *de cuius*.

Pertanto, gli eredi ricevono in proprietà un titolo il cui costo è pari a quello che aveva in capo al *de cuius*. Tale costo sarà determinante nel momento in cui la partecipazione sarà ceduta a terzi. L’eventuale plusvalenza (o minusvalenza) sarà determinata dalla differenza positiva (negativa) tra il corrispettivo di vendita e il citato costo d’acquisto.

La tassazione delle plusvalenze varia a seconda del tipo e precisamente:

- plusvalenze su partecipazioni non qualificate: si applica l’imposta sostitutiva del 12,5%;
- plusvalenze su partecipazioni qualificate: concorrono per il 40% del loro ammontare a formare il reddito imponibile e vanno pertanto indicate nella dichiarazione dei redditi come redditi diversi oltre ad essere soggette anche alle addizionali regionale e comunale Irpef (da ricordare che, sino al 31 dicembre 2003, tali plusvalenze erano, invece, soggette all’imposta sostitutiva del 27%).

COSA SI INTENDE PER COSTO DI UNA PARTECIPAZIONE?

Ai fini fiscali il costo della partecipazione è dato dal costo o valore d'acquisto della stessa, maggiorato degli oneri accessori (bolli, commissioni, ecc.). Il costo va maggiorato degli eventuali versamenti in denaro o in natura effettuati dai soci in conto capitale o a fondo perduto, nonché dell'importo relativo ad eventuali crediti verso la società partecipata cui i soci abbiano rinunciato.

QUANDO SI EREDITANO BENI MOBILI

Anche per quanto concerne i beni mobili caduti in successione (denaro, gioielli, mobilia, opere d'arte, ecc.), a partire dal 25 ottobre 2001 non è più dovuta l'imposta sulle successioni. Per tali beni gli eredi sono altresì esonerati dalla presentazione della dichiarazione di successione.

3. IL PASSAGGIO DEI BENI PER DONAZIONE

La donazione è l'atto con il quale, per spirito di liberalità, una parte (donante) arricchisce l'altra (donatario), disponendo a favore di questa di un suo diritto, presente nel patrimonio, o assumendo verso la stessa una obbligazione. La donazione è uno dei sistemi più utilizzati per trasferire i propri beni ai figli o ad altri familiari quando si è ancora in vita.

Come per la successione, anche gli atti di donazione oggi non sono più assoggettati ad imposta sulle donazioni. A differenza delle successioni, tuttavia, per le donazioni occorre effettuare una distinzione basata sul rapporto di parentela intercorrente tra il donante e il beneficiario.

Per gli atti a titolo gratuito l'esenzione dal pagamento dell'imposta sulle donazioni spetta solo nell'ipotesi in cui i beneficiari siano:

- il coniuge;
- i parenti in linea retta (padre/figlio; nonno/nipote);
- gli altri parenti fino al quarto grado (zio/nipote; cugini).

ATTENZIONE: la disciplina agevolativa, che prevede l'esenzione da imposizione, non si applica quando il beneficiario:

- è il convivente;
- sono cognati e suoceri;
- sono generi e nuore.

LA DONAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Le donazioni di beni immobili non sono soggette ad imposta di donazione, a prescindere dal loro valore, se effettuate a favore:

- del coniuge
- dei parenti in linea retta
- di altri parenti fino al quarto grado.

Le uniche imposte dovute su dette donazioni sono:

- **imposta ipotecaria** (necessaria per procedere alla trascrizione dell'atto nei pubblici registri immobiliari), nella misura del **2%** del valore dell'immobile;
- **imposta catastale** (richiesta per la voltura dell'atto), nella misura dell'**1%** del valore dell'immobile.

Quando il beneficiario non rientra nelle categorie sopra elencate, per l'individuazione delle imposte da versare, occorre far riferimento al valore dell'immobile. E precisamente:

- se detto valore non è superiore a **180.759,91 euro** (franchigia) sono dovute le sole imposte ipotecaria (2%) e catastale (1%);
- se, invece, è superiore a **180.759,91 euro**, sono dovute, sull'eccedenza, le stesse imposte previste per gli atti di compravendita (imposta di registro e imposte ipotecaria e catastale).

ATTENZIONE: l'importo della franchigia è elevato da **180.759,91 euro** a **516.456,90 euro** per le persone con handicap riconosciuto grave.

IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE SUGLI ATTI DI COMPRAVENDITA

Imposta di registro, pari, a seconda delle tipologie di beni, a:

- 15% per i terreni agricoli, salvo agevolazioni per particolari contribuenti (ad esempio, imprenditori agricoli);
- 8% per gli altri terreni;
- 6% per i terreni agricoli acquistati dai coltivatori diretti che soddisfano determinati requisiti;
- 7% per i fabbricati in genere;
- 3% per la prima casa e per i fabbricati vincolati;
- 1% per gli immobili situati in aree soggette a piani particolareggiati regolarmente approvati.

Imposta ipotecaria (2%) e catastale (1%).

IN CASO DI PIÙ DONAZIONI DALLA STESSA PERSONA SI TIENE CONTO OGNI VOLTA DELLA FRANCHIGIA?

No. Ciascun beneficiario può fruire della franchigia una sola volta.

Se, ad esempio, con una prima donazione viene trasferito un immobile il cui valore è pari a 120.000 euro, l'atto è esente da imposta di donazione e si dovranno versare solo le imposte ipotecaria (2%) e catastale (1%).

Ma se, successivamente, con una seconda donazione lo stesso donante trasferisce allo stesso donatario un altro immobile del valore di 150.000 euro, con tale secondo atto si dovranno pagare:

- l'imposta di registro, sull'importo di 89.240,09 euro, cioè sulla differenza tra la somma del totale degli immobili ricevuti e la franchigia (270.000 meno 180.759,91);
- le imposte ipotecaria e catastale calcolate sul valore del secondo immobile.

Agevolazioni “prima casa”

Nel caso in cui oggetto di donazione sia un immobile adibito a “prima casa” e il beneficiario sia una delle persone sopra indicate (coniuge, parenti in linea retta o entro il quarto grado), la legge prevede un'ulteriore agevolazione consistente nel pagamento delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (stabilita in **168 euro** ciascuna), in luogo di quelle ordinarie (**2% e 1%**).

Nell'ipotesi, inoltre, che nell'attivo ereditario risultino compresi terreni agricoli o montani le imposte, applicate in misura fissa, non possono essere superiori al valore fiscale degli immobili.

Per quanto riguarda le donazioni a soggetti diversi, occorre distinguere due casi:

- qualora il valore della quota ricevuta da ciascun beneficiario sia inferiore o pari alla franchigia (180.759,91 euro), l'agevolazione consiste nel pagamento delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (**168 euro** ciascuna);
- se il valore della quota è superiore alla franchigia, sull'eccedenza si versa l'imposta di registro nella misura del **3% (invece del 7%)** e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di **168 euro** ciascuna (**in luogo del 2% e 1%**).

LE IMPOSTE INDIRETTE SULLE DONAZIONI DEI BENI IMMOBILI

BENE IMMOBILE "PRIMA CASA"	Coniuge, parenti in linea retta, altri parenti fino al quarto grado	imposta ipotecaria di 168 euro imposta catastale di 168 euro
	ALTRI BENEFICIARI se il valore della quota spettante a ciascuno non supera 180.759,91 euro (franchigia)	imposta ipotecaria di 168 euro imposta catastale di 168 euro
	ALTRI BENEFICIARI se il valore della quota spettante a ciascuno è superiore a 180.759,91 euro (franchigia)	imposta di registro 3% (da calcolare sulla parte di valore eccedente 180.759,91 euro) imposta ipotecaria di 168 euro imposta catastale di 168 euro
ALTRI BENI IMMOBILI	Coniuge, parenti in linea retta, altri parenti fino al quarto grado	Imposta ipotecaria 2% (con un minimo di 168 euro) imposta catastale 1% (con un minimo di 168 euro)
	ALTRI BENEFICIARI se il valore della quota spettante a ciascuno non supera 180.759,91 euro (franchigia)	imposta ipotecaria 2% (con un minimo di 168 euro) imposta catastale 1% (con un minimo di 168 euro)
	ALTRI BENEFICIARI se il valore della quota spettante a ciascuno è superiore a 180.759,91 euro (franchigia)	imposta di registro, da calcolare sulla parte di valore eccedente 180.759,91 euro (per le aliquote si veda l'elenco delle imposte sugli atti di compravendita sopra riportato) imposta ipotecaria 2% (con un minimo di 168 euro) imposta catastale 1% (con un minimo di 168 euro)

Le imposte sui redditi

Ai fini delle imposte sui redditi, il beneficiario dichiarerà nella propria dichiarazione, a partire dal giorno indicato nell'atto di donazione, i redditi fondiari degli immobili ricevuti (cioè quelli inerenti i terreni o i fabbricati), mentre il donante indicherà tali redditi solo per il periodo dell'anno antecedente la donazione.

LA DONAZIONE DI PARTECIPAZIONI

Anche la disciplina fiscale dei trasferimenti di partecipazioni per donazione è differente a seconda dei destinatari dell'atto.

In particolare, laddove la donazione sia effettuata in favore di persone diverse dal coniuge, dai parenti in linea retta e dagli altri parenti fino al quarto grado, si applicano, sulla parte di valore che supera 180.759,91 euro, le imposte sui trasferimenti ordinariamente dovute nel caso di cessioni a titolo oneroso.

Affinché la donazione sia soggetta a tassazione è necessario, pertanto, che si verifichino contemporaneamente le seguenti condizioni:

- la liberalità sia a favore di persone diverse dal coniuge, dai parenti in linea retta e dagli altri parenti fino al quarto grado;

- il valore della partecipazione oggetto di donazione sia superiore a 180.759,91 euro.

In presenza di tali presupposti, la donazione di partecipazioni sociali è soggetta al pagamento dell'imposta di registro nella misura fissa di **168 euro**. È dovuta, inoltre, l'imposta di bollo in misura ordinaria.

In tutti gli altri casi, la donazione non è soggetta a imposta di registro.

IMPOSTE INDIRETTE SULLE DONAZIONI DI PARTECIPAZIONI

VALORE DELLA PARTECIPAZIONE	BENEFICIARI	IMPOSTE INDIRETTE
qualsiasi valore	Coniuge, parenti in linea retta o altri parenti fino al quarto grado	No
valore fino a 180.759,91 euro	Persone diverse dal coniuge, parenti in linea retta o altri parenti fino al quarto grado	imposta di bollo in misura ordinaria
valore superiore a 180.759,91 euro	Persone diverse dal coniuge, parenti in linea retta o altri parenti fino al quarto grado	imposta di registro in misura fissa (168 euro) imposta di bollo in misura ordinaria tassa sui contratti di borsa

Ai fini della determinazione del valore della partecipazione societaria oggetto di donazione, è previsto un criterio diverso a seconda che la partecipazione sia quotata o meno in borsa o negoziata presso un mercato regolamentato.

COME SI DETERMINA IL VALORE DI UNA PARTECIPAZIONE OGGETTO DI DONAZIONE?

L'art. 16 del decreto legislativo n. 346 del 1990 stabilisce che:

- per i titoli quotati in borsa o negoziati al mercato ristretto, occorre fare riferimento alla media dei prezzi di compenso o dei prezzi fatti nell'ultimo trimestre anteriore all'apertura della successione, maggiorata dei dietimi o degli interessi successivamente maturati;
- per le azioni e per i titoli o quote di partecipazione al capitale di enti diversi dalle società, non quotati in borsa, né negoziati al mercato ristretto, nonché per le quote di società non azionarie, comprese le società semplici e le società di fatto, il valore della partecipazione è proporzionalmente corrispondente al valore, alla data della donazione, del patrimonio netto dell'ente o della società risultante dall'ultimo bilancio pubblicato o dall'ultimo inventario regolarmente redatto e vidimato, tenendo conto dei mutamenti sopravvenuti, ovvero, in mancanza di bilancio o inventario, al valore complessivo dei beni e dei diritti appartenenti all'ente o alla società al netto delle passività.

Imposte sui redditi

Ai fini dell'imposizione diretta, il trasferimento di partecipazioni per donazione non costituisce presupposto per il pagamento dell'imposta sul capital gain.

Tuttavia per evitare che il contribuente faccia ricorso a tale operazione con l'unico scopo di usufruire del vantaggio fiscale derivante dalla donazione, l'articolo 16 della legge n. 383 del 2001 ha introdotto una disposizione che deroga detto principio di esenzione.

Con tale norma antielusiva è stato disposto che se una donazione di beni e diritti assoggettabili all'imposta sui *capital gains* è seguita da un trasferimento a titolo oneroso degli stessi beni o dei diritti reali su di essi, **entro i successivi 5 anni**, il beneficiario (o un suo successivo avente causa a titolo gratuito) è tenuto a determinare la plusvalenza ed assoggettarla a tassazione, come se la donazione non fosse mai avvenuta e il donante avesse compiuto direttamente l'atto a titolo oneroso. È ammesso lo scomputo dall'imposta sostitutiva delle imposte sulle donazioni eventualmente assolte.

Come per le successioni, anche in tal caso la tassazione delle plusvalenze determinate in caso di cessione delle partecipazioni varia a seconda del tipo e precisamente:

- plusvalenze su partecipazioni non qualificate: si applica l'imposta sostitutiva del 12,5%;
- plusvalenze su partecipazioni qualificate: concorrono per il 40% del loro ammontare a formare il reddito imponibile e vanno pertanto indicate nella dichiarazione dei redditi come redditi diversi oltre ad essere soggette anche alle addizionali regionale e comunale Irpef (da ricordare che, sino al 31 dicembre 2003, tali plusvalenze erano, invece, soggette all'imposta sostitutiva del 27%).

QUAL'È IL COSTO DELLE PARTECIPAZIONI RICEVUTE IN DONAZIONE?

Il Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) prevede che per le partecipazioni sociali ricevute in donazione e successivamente cedute si assume come costo quello che all'epoca aveva sostenuto il donante.

Tale costo sarà determinante nel momento in cui la partecipazione sarà ceduta a terzi, momento in cui dovrà essere determinata l'eventuale plusvalenza (minusvalenza) data dalla differenza positiva (negativa) tra il corrispettivo di vendita e il citato costo d'acquisto.

LA DONAZIONE DEI BENI MOBILI

Gli atti di liberalità che abbiano ad oggetto beni mobili, siano essi soggetti o meno alla registrazione nei pubblici registri, devono essere formati per atto pubblico, a pena di nullità, fatte salve le donazioni di modico valore.

Sotto il profilo fiscale, anche per le donazioni di tutti i beni mobili a favore del coniuge, di parenti in linea retta o di altri parenti fino al quarto grado, trova applicazione la disposizione normativa che prevede l'esenzione dall'imposta di donazione.

LA REGISTRAZIONE DELL'ATTO DI DONAZIONE

L'atto di donazione deve essere registrato presso l'ufficio locale competente dell'Agenzia delle Entrate, vale a dire quello nel cui ambito territoriale risiede il pubblico ufficiale obbligato a richiedere la registrazione.

Obbligati a richiedere la registrazione sono:

- i notai che redigono, ricevono o autenticano l'atto da sottoporre a registrazione, nel caso di donazioni all'interno del territorio italiano;
- le parti contraenti, nel caso di atti formati all'estero nei confronti di beneficiari residenti in Italia.

La richiesta di registrazione deve essere redatta in duplice esemplare sugli appositi moduli messi a disposizione dagli uffici locali dell’Agenzia o su copia conforme.

QUALI SONO I TERMINI DI REGISTRAZIONE DEGLI ATTI DI DONAZIONE?

Dalla data della stipula dell’atto di donazione, o dalla data di chiusura dello stesso, qualora l’atto sia costituito da più atti conseguenti e collegati, la registrazione deve avvenire:

- entro 20 giorni, se la donazione è avvenuta in Italia;
- entro 60 giorni, se l’atto si è formato all’estero (nei confronti di beneficiari residenti nello Stato italiano).

4. IL PASSAGGIO DELL'AZIENDA PER CAUSA DI MORTE

Come per qualunque altro trasferimento di beni per successione, anche nel caso in cui l'imprenditore lasci in eredità la propria azienda, l'operazione è esente dal pagamento dell'imposta di successione.

Dal punto di vista dell'imposizione diretta, invece, il trasferimento dell'impresa individuale ai propri familiari, avvenuto per causa di morte, è un'operazione fiscalmente neutra se si verificano determinate condizioni. Più precisamente, non è soggetto a tassazione, non costituendo realizzo di plusvalenze, quando:

- gli eredi proseguono nell'attività di impresa;
- i valori contabili dei beni che compongono l'azienda caduta in successione restano invariati rispetto a quelli che avevano in capo all'imprenditore deceduto.

Detta regola è valida anche nel caso in cui, a seguito dello scioglimento della società esistente tra gli eredi, nei cinque anni successivi all'apertura della successione, la predetta azienda resti acquisita da uno solo di essi. In altre parole, nel caso in cui, a seguito della successione, sia stata costituita una società tra gli eredi, il suo scioglimento – entro cinque anni dalla morte dell'imprenditore – con il proseguimento dell'attività da parte di uno soltanto degli eredi (passaggio da società a ditta individuale) non genera reddito tassabile, a condizione che i beni trasferiti dalla società alla ditta individuale abbiano gli stessi valori contabili.

L'assoggettamento a tassazione, che non avviene alla morte dell'imprenditore, viene quindi rinviato al momento dell'eventuale cessione dell'azienda da parte dell'erede o al momento della vendita delle quote sociali (qualora gli eredi abbiano dato vita a una società).

QUANDO SI PROSEGUE L'ATTIVITÀ EREDITATA

Le imposte sui redditi

A seguito di trasferimento per causa di morte di un'impresa individuale, gli eredi (o l'erede, nel caso di un unico beneficiario) possono manifestare la volontà di continuare l'attività esercitata dall'imprenditore deceduto.

La prosecuzione dell'attività d'impresa può dar luogo alla nascita di:

- a) una **comunione ereditaria**, se gli eredi continuano l'attività allo scopo di conseguire un profitto;
- b) un'**impresa individuale**, se l'erede unico decide di dar seguito all'attività adottando tale struttura. In questo caso, la prosecuzione comporta il conseguimento da parte dell'erede di un reddito d'impresa, tassato secondo le regole previste per tale forma reddituale.

Ai fini delle imposte sui redditi, la **comunione ereditaria** è assimilabile:

- alla società in nome collettivo, se l'attività esercitata è di natura commerciale;
- alla società semplice se vi è esercizio di attività non commerciale.

Il reddito prodotto dalle società in nome collettivo si qualifica come "reddito d'impresa" ed è attribuito a ciascun socio ai fini della tassazione Irpef.

Per le società semplici, la natura del reddito prodotto va stabilita, invece, in base al tipo di attività svolta (reddito fondiario, diverso, etc.); in nessun caso si potrà parlare di reddito d'impresa, in quanto l'attività svolta è di tipo non commerciale. Il reddito prodotto da una società semplice va ripartito tra i soci ai fini della tassazione Irpef.

È POSSIBILE TRASFORMARE LA COMUNIONE EREDITARIA COSTITUITASI CON LA SUCCESSIONE?

Certamente. La comunione ereditaria costituita tra gli eredi di un'azienda che esercita attività commerciale può essere regolarizzata, cioè trasformata in una delle forme societarie previste dal codice civile; in tal caso, l'operazione non genera reddito da assoggettare a tassazione ai fini delle imposte dirette.

Imposte indirette

Indipendentemente dal valore dell'asse ereditario e dai destinatari, l'imposta sulle successioni non è più dovuta. Permane l'obbligo di presentare la dichiarazione di successione (vedi capitolo 2), entro 12 mesi dalla morte dell'imprenditore, qualora nell'attivo aziendale ci siano immobili o diritti reali immobiliari.

Se l'azienda trasferita per causa di morte ha tra le attività beni immobili devono inoltre essere corrisposte le imposte ipotecaria e catastale, nella misura rispettivamente del 2% e 1% sul valore degli immobili stessi.

Ai fini Iva, la prosecuzione dell'attività aziendale da parte degli eredi (o da parte dell'erede unico) genera i seguenti effetti:

- con riferimento alle operazioni compiute dall'imprenditore prima del decesso, i relativi obblighi (ad esempio, la fatturazione di prestazioni di servizi già riscosse dal *de cuius* o la fatturazione delle operazioni di vendita di beni già consegnati dall'imprenditore defunto all'acquirente) possono essere assolti dagli eredi entro sei mesi dal decesso; ciò vale anche nel caso in cui i termini entro i quali eseguire tali adempimenti sono scaduti da non oltre quattro mesi prima della data di morte dell'imprenditore;
- per le operazioni compiute direttamente dagli eredi si osservano i termini ordinari previsti dalla normativa sull'Iva.

Dichiarazioni fiscali

A seguito di decesso, l'obbligo di presentare le dichiarazioni fiscali relative alla posizione del contribuente deceduto ricade sugli eredi. Se ci sono più eredi, è sufficiente che tale obbligo venga assolto da uno di essi.

L'erede che presenta la dichiarazione dei redditi per conto del contribuente deceduto deve compilare il Modello UNICO indicando i dati anagrafici ed i redditi del contribuente defunto a cui si riferisce la dichiarazione. Deve, inoltre, essere compilato il riquadro "Erede, curatore fallimentare o dell'eredità o altro dichiarante diverso dal contribuente" per indicare le generalità della persona che presenta la dichiarazione.

Il dichiarante che prosegue, in qualità di erede, l'attività esercitata dal deceduto, può comprendere nella propria dichiarazione unificata oltre ai quadri per l'imposta sui redditi, l'IRAP, l'IVA e il Modello 770 Ordinario anche i quadri necessari all'esposizione dei dati relativi all'imposta sul valore aggiunto e quelli del Modello 770 Ordinario che si riferiscono al contribuente deceduto.

Resta fermo l'obbligo di presentare un'autonoma dichiarazione ai soli fini dell'IRPEF e dell'IRAP del deceduto.

QUALI SONO I TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI DEI CONTRIBUENTI DECEDUTI?

Riguardo ai termini, vale la regola secondo cui tutti quelli pendenti alla data del decesso del contribuente, o che scadono entro 4 mesi da tale data, sono prorogati di 6 mesi.

Ad esempio, il modello Unico, il cui termine di presentazione è il 31 luglio, può essere presentato dagli eredi dell'imprenditore deceduto successivamente al 31 marzo dell'anno di presentazione della dichiarazione (quindi nel corso dei 4 mesi che precedono la scadenza) entro il 31 gennaio dell'anno successivo.

In materia di Iva, invece, in caso si scelga di presentare la dichiarazione Iva in forma autonoma, questa può essere presentata entro 6 mesi dalla data del decesso del contribuente, se questo avviene non oltre 4 mesi prima della scadenza prevista.

Nel caso si scelga la presentazione della dichiarazione mediante il modello unificato, resta valido quanto detto a proposito della possibilità di presentare tale dichiarazione entro il 31 gennaio.

La comunicazione ai fini Iva

Entro 30 giorni dalla morte dell'imprenditore, gli eredi devono presentare, presso un qualsiasi ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate, la "dichiarazione di inizio attività, variazione dati o cessazione attività ai fini Iva", barrando nel quadro E di tale comunicazione la casella che identifica il caso di "Successione ereditaria". Nel medesimo quadro occorrerà indicare il numero di partita Iva dell'imprenditore deceduto, che, con tale comunicazione, viene automaticamente cancellato.

In particolare:

- nel caso di unico erede, occorrerà presentare il modello AA9/7 (dichiarazione di inizio attività, variazione dati o cessazione attività ai fini Iva per le persone fisiche);
- se vi sono, invece, più eredi, occorrerà presentare il modello AA7/7 (dichiarazione di inizio attività, variazione dati o cessazione attività ai fini Iva per i soggetti diversi dalle persone fisiche).

QUANDO SI CEDE L'ATTIVITÀ DI IMPRESA EREDITATA

Se gli eredi non intendono proseguire l'attività dell'azienda pervenuta per successione, l'impresa è destinata ad essere ceduta, o affittata a terzi, ovvero chiusa. Per ciascuna di tali alternative sono previste specifiche regole di tassazione.

Imposte sui redditi

Nel caso di **cessione** dell'azienda ereditata, la plusvalenza percepita dall'erede che cede l'azienda pervenutagli per successione ad un prezzo superiore al suo costo (pari al valore fiscalmente riconosciuto dei beni costituenti l'azienda) è assoggettata a tassazione come reddito diverso.

L'**affitto d'azienda** è tassato diversamente a seconda che l'erede conceda in affitto l'unica azienda o una delle diverse aziende che possiede.

In particolare:

- nel caso di affitto dell'unica azienda, il canone percepito rappresenta un reddito diverso, da assoggettare ad Irpef (non ad Irap);
- se l'erede possiede altre aziende, il canone percepito per l'affitto dell'azienda ereditata rappresenta un ricavo nell'ambito dell'attività d'impresa, in quanto tale assoggettato alle ordinarie regole di tassazione previste per tale forma reddituale (soggezione a Irpef e Irap, in base al principio della competenza economica).

Imposte indirette

Per tali imposte valgono le stesse considerazioni esposte nel paragrafo dedicato al caso della prosecuzione dell'attività d'impresa.

Ai fini Iva, le cessioni a terzi dei beni aziendali effettuate dagli eredi che intendono chiudere l'azienda sono assimilate a ordinarie operazioni di vendita effettuate nell'esercizio d'impresa, da assoggettare ad Iva secondo le regole ordinarie.

Gli obblighi (fatturazione, registrazione, etc.) derivanti dalle operazioni effettuate dal defunto (cessioni di beni e prestazioni di servizi) possono essere assolti dagli eredi entro sei mesi dalla sua morte. Tale regola vale anche se i termini in questione sono scaduti da non oltre quattro mesi prima della data del decesso.

L'operazione di affitto d'azienda è esclusa dal campo di applicazione dell'Iva (ed è soggetta all'imposta di registro, che si applica nella misura proporzionale del 3%), a meno che l'erede non abbia altre aziende, nel qual caso è soggetta ad Iva con l'aliquota del 20%.

Dichiarazioni fiscali

L'erede che non prosegue l'attività del deceduto deve presentare un'autonoma dichiarazione unificata per conto di quest'ultimo, utilizzando i quadri dei redditi, dell'Iva, dell'Irap e del Modello 770 Ordinario relativi al deceduto.

Anche in questo caso è possibile avvalersi della proroga dei termini di presentazione delle dichiarazioni fiscali illustrata nella sezione dedicata alla presentazione delle dichiarazioni.

Le comunicazioni ai fini Iva

Entro 30 giorni dalla morte dell'imprenditore, gli eredi che non intendono dar seguito all'attività d'impresa devono presentare all'Agenzia delle Entrate, presso un qualsiasi ufficio locale, la "dichiarazione di inizio attività, variazione dati o cessazione attività ai fini Iva", compilando nel modello AA9/7, il quadro D con l'indicazione del codice di carica 7, che identifica l'erede del contribuente deceduto.

Inoltre:

- se l'erede o gli eredi non cessano contestualmente l'attività ma procedono alla progressiva chiusura dell'azienda dovrà essere barrata nel quadro A la casella 2 "variazione dei dati";
- se l'erede comunica la cessazione dell'attività con conseguente chiusura della partita Iva del contribuente deceduto dovrà essere barrata nel quadro A la casella 3 "dichiarazione di cessazione attività".

In entrambi i casi sopra indicati va riportata la partita Iva del contribuente deceduto e come data di variazione o di cessazione quella del decesso.

Nel caso in cui gli eredi affittino l'azienda ereditata, occorrerà:

- entro 30 giorni dalla morte dell'imprenditore presentare la "dichiarazione di inizio attività, variazione dati o cessazione attività ai fini Iva", compilando il quadro D con l'indicazione del codice di carica 7, e il quadro A barrando la casella 2 "variazione dei dati";
- entro 30 giorni dalla stipula del contratto di affitto, presentare la medesima "dichiarazione di inizio attività, variazione dati o cessazione attività ai fini Iva", compilando il quadro E, Sezione terza e il quadro A barrando la casella 2 "variazione dei dati" con l'indicazione della data del contratto d'affitto come data di variazione.

5. LA DONAZIONE DELL'AZIENDA

Pur non costituendo l'ipotesi più usuale, la donazione è una delle modalità mediante le quali può essere trasferita un'azienda. Più frequentemente, l'operazione viene posta in essere per il trasferimento di imprese individuali in favore di figli o altri familiari.

Come per gli atti a titolo gratuito aventi ad oggetto beni mobili ed immobili, in caso di donazione d'azienda, o di un ramo di essa, non è più dovuta l'imposta sulle donazioni.

Anche ai fini delle imposte dirette alle operazioni di trasferimento di azienda a titolo gratuito è riservato un trattamento "di favore", indipendentemente dal grado di parentela esistente tra donante e beneficiario e a condizione che si prosegua l'attività d'impresa.

Se, infatti, in passato la donazione dell'azienda costituiva uno dei presupposti per la realizzazione in capo al donante delle plusvalenze latenti nei singoli elementi costituenti l'azienda, a decorrere dal 1° gennaio 1997 è stato introdotto un regime di neutralità fiscale delle donazioni di azienda.

In un primo momento, l'esenzione era stata limitata ai casi in cui il donatario fosse un familiare. In seguito, l'art. 16, comma 2, della legge 18 ottobre 2001, n. 383, contestualmente all'abolizione dell'imposta di successione e donazione, ha ampliato l'ambito soggettivo di applicazione del regime di neutralità fiscale della donazione di azienda, estendendolo anche ai casi in cui i beneficiari non appartengano al nucleo familiare del donante.

LE IMPOSTE SUI REDDITI

La donazione dell'azienda non fa emergere reddito soggetto a tassazione, a condizione che i valori contabili dei beni che compongono l'azienda restino invariati rispetto a quelli che avevano in capo all'imprenditore donante.

Tale regime di neutralità fiscale, che opera indipendentemente dal fatto che i donatari siano o meno familiari dell'imprenditore che effettua la donazione, si esplica, in pratica, nella possibilità per il donante di trasferire un complesso aziendale senza che questo comporti in capo al medesimo la realizzazione delle plusvalenze imponibili latenti nei beni che compongono l'azienda.

Le uniche due condizioni richieste per l'applicabilità della neutralità fiscale dell'operazione di donazione dell'azienda sono:

- che il donatario assuma l'azienda ai medesimi valori fiscali riconosciuti in capo al dante causa;
- che ci sia la prosecuzione dell'attività d'impresa da parte di tutti i beneficiari della donazione.

Qualora la prosecuzione dell'attività avvenga esclusivamente ad opera di uno soltanto o di alcuni dei donatari, il regime di neutralità non opera e il donante deve assoggettare a tassazione la differenza tra il valore normale dell'azienda donata e il costo fiscalmente riconosciuto della stessa.

Se, invece, tutti i destinatari della donazione proseguono l'attività, la tassazione non avviene all'atto della donazione, ma viene rinviata al momento dell'eventuale cessione dell'azienda da parte del donatario.

LE IMPOSTE INDIRETTE

L'imposta sulle donazioni non è più dovuta nel caso in cui la liberalità sia diretta al coniuge, ai discendenti in linea retta o agli altri parenti fino al quarto grado.

Permane l'obbligo di corrispondere l'imposta di **registro** nel caso in cui la donazione d'azienda sia effettuata in favore di persone diverse dai precedenti.

Tale imposta andrà applicata sul valore aziendale che eccede l'importo di 180.759,91 euro.

Se l'azienda trasferita ha tra le attività beni immobili devono essere corrisposte anche le imposte ipotecaria e catastale, nella misura rispettivamente del 2% e 1% sul valore degli immobili.

Ai fini Iva, la prosecuzione dell'impresa da parte dei beneficiari della donazione comporta una continuità tra l'attività esercitata dall'imprenditore donante e quella dei donatari, che devono assolvere nei termini ordinari a tutti gli adempimenti connessi alle operazioni effettuate sia dal donante, che da essi stessi.

LE DICHIARAZIONI FISCALI

In tema di imposte sui redditi, non si pongono problematiche particolari. Il donatario che prosegue l'attività d'impresa indicherà nella propria dichiarazione il reddito derivante da tale attività conseguito dopo l'atto di donazione, mentre il donante indicherà quello conseguito nel periodo antecedente alla donazione.

La comunicazione della donazione

Entro 30 giorni dalla data dell'atto di donazione, i beneficiari del trasferimento devono presentare all'Agenzia delle Entrate, presso un qualsiasi ufficio locale, la "dichiarazione di inizio attività, variazione dati o cessazione attività ai fini Iva", barrando nel quadro E di tale comunicazione la casella che identifica la "donazione d'azienda" e indicando il numero di partita Iva dell'imprenditore donante, che, per effetto di tale comunicazione, viene automaticamente cancellato.

In particolare, nel caso di beneficiario unico della donazione, occorrerà presentare il modello AA9/7 (dichiarazione di inizio attività, variazione dati o cessazione attività ai fini Iva per le persone fisiche).

La dichiarazione Iva

In materia di Iva, ai fini della presentazione della dichiarazione Iva **relativamente all'anno in cui è avvenuta la donazione**, occorre distinguere il caso in cui l'operazione abbia comportato per il donante l'estinzione dalla qualifica di imprenditore dal caso opposto.

In caso di perdita della qualifica di imprenditore, la dichiarazione Iva deve essere presentata unicamente dal donatario, che deve presentare il modello composto dal frontespizio e da due moduli:

- quello relativo al beneficiario della donazione, in cui devono essere compilati tutti i quadri inerenti la propria attività;
- quello relativo al donante che deve comprendere i dati relativi alle operazioni effettuate fino all'ultimo mese o trimestre conclusosi anteriormente alla data della donazione.

Se la donazione non ha comportato per il donante la perdita della qualifica di imprenditore (ad esempio nel caso di donazione di un ramo d'azienda) la dichiarazione Iva deve essere presentata:

- dal beneficiario della donazione, se l'operazione ha comportato la cessione del debito o del credito Iva. Il beneficiario presenterà la dichiarazione secondo le modalità sopra illustrate. Il donante, nell'anno in cui è avvenuta la donazione, deve presentare la propria dichiarazione esclusivamente con riferimento alle operazioni effettuate relative alle attività non trasferite;
- da ciascuna delle persone coinvolte nell'operazione, se non c'è stata cessione del debito o del credito Iva, indicando ognuno i dati relativi alle operazioni effettuate nell'intero anno d'imposta.

Con riferimento, invece, alla **dichiarazione Iva relativa all'anno precedente alla donazione** (ad esempio, donazione avvenuta nel 2005, dichiarazione Iva 2005 relativa al 2004), poiché l'attività per l'intero anno è stata svolta dal donante, si possono verificare le seguenti ipotesi:

- a) nel caso di estinzione del donante, il donatario deve presentare per l'anno 2004 oltre alla propria anche la dichiarazione per conto del donante, sempre che l'adempimento dichiarativo non sia stato già assolto direttamente da quest'ultimo. La dichiarazione Iva presentata per conto del donatario deve essere presentata in via autonoma.
- b) nell'ipotesi, invece, di trasformazione non comportante l'estinzione del donante, ciascuna delle persone coinvolte deve presentare la propria dichiarazione Iva relativa alle operazioni effettuate nell'intero anno d'imposta cui si riferisce la dichiarazione.

6. IL TRASFERIMENTO DELL'AZIENDA A TITOLO ONEROSO

Il trasferimento di un'azienda a titolo oneroso, o anche di un solo ramo di essa, è il contratto con il quale l'imprenditore cede un complesso di beni unitariamente considerati e idonei alla continuazione da parte dell'acquirente dell'attività di impresa.

L'atto di cessione dell'azienda deve essere registrato nel termine fisso di 20 giorni.

L'atto di trasferimento, inoltre, deve essere iscritto nel registro delle imprese entro 30 giorni dalla stipula.

Di seguito, illustreremo, per linee generali, il trattamento fiscale dell'operazione di cessione di azienda, rinviando per gli approfondimenti alla normativa e ai provvedimenti emanati in materia.

LE IMPOSTE INDIRECTE

La cessione dietro corrispettivo dell'azienda o di un suo ramo è un'operazione esclusa dal campo di applicazione dell'Iva, a prescindere dal soggetto che cede l'azienda (imprenditore individuale, società). I singoli beni, ad esempio le merci e i macchinari, che sono parte integrante dell'azienda, non sono quindi assoggettati ad Iva al momento della cessione.

Al contrario, in base al principio dell'alternatività di applicazione dell'imposta di registro rispetto all'Iva, che vige nel nostro ordinamento tributario, per il trasferimento dell'azienda o di un ramo di azienda è dovuta l'imposta di registro.

In linea generale, la cessione di azienda o di ramo di azienda sconta l'aliquota del 3%. L'imponibile da assoggettare all'aliquota è il valore corrente dell'azienda o il valore venale in comune commercio. Tale determinazione deve avvenire con riferimento al valore complessivo dei beni che compongono l'azienda (compreso l'avviamento), al netto delle passività risultanti dalle scritture obbligatorie, senza tener conto di quelle imputabili agli autoveicoli.

Qualora l'azienda sia composta da più beni per i quali è prevista una diversa aliquota e il contratto di cessione riporti in modo distinto il loro valore, per determinare l'imposta dovuta si individuano distinte basi imponibili deducendo dal valore dei singoli beni, in modo proporzionale, le passività.

Ad esempio, se nell'azienda è compreso un immobile che incide per il 60% del valore complessivo delle attività della stessa, al fine di ottenere la base imponibile cui applicare l'aliquota specifica applicabile agli immobili, si imputano a tale valore anche il 60% delle eventuali passività presenti.

Oltre all'imposta di registro, è opportuno ricordare che, qualora nell'azienda ceduta vi siano immobili, sono dovute anche le imposte ipotecaria (2%) e catastale (1%).

L'ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate competente al controllo degli atti di cessione di azienda può, entro due anni dalla data di registrazione del contratto, rettificare il valore dichiarato dalle parti qualora ritenga lo stesso non corrispondente al valore venale.

LE IMPOSTE SUI REDDITI

Generalmente, la cessione a titolo oneroso di un'azienda, o di un ramo di essa, genera una **plusvalenza** tassabile ai fini IRPEF ed IRES. La plusvalenza da trasferimento di azienda, pur rientrando nella categoria dei redditi d'impresa, non è invece soggetta ad IRAP.

La tassazione è diversa (si veda la tabella di seguito) e dipende, principalmente, da due elementi:

1. dalla data dalla quale l'azienda è stata posseduta, vale a dire dal giorno in cui l'azienda è stata acquistata o dal momento della sua costituzione;
2. dalla qualifica del cedente.

Sono previsti tre differenti regimi di tassazione.

1. Il **regime normale** di tassazione, in base al quale la plusvalenza concorre per intero alla formazione del reddito complessivo d'impresa come componente positiva di reddito nell'esercizio in cui è stata realizzata (come avviene nel caso di plusvalenze derivanti dalla cessione di un singolo bene strumentale).
2. Il **regime normale-differito**, secondo il quale la plusvalenza da cessione concorre, come per il regime precedente, alla determinazione del reddito dell'esercizio in cui è stata realizzata ma, a differenza del regime normale puro, l'imprenditore può scegliere una modalità di tassazione più vantaggiosa attraverso la ripartizione della plusvalenza in rate costanti (non superiori a cinque). La scelta di tale regime, da fare nella dichiarazione dei redditi relativa all'esercizio in cui la plusvalenza è stata realizzata, va esercitata attraverso la compilazione dell'apposito prospetto e vale anche per gli esercizi successivi nei quali si intende frazionarla. Se l'imprenditore cedente, durante il periodo di ripartizione della plusvalenza, cessa di svolgere attività di impresa, tutte le quote residue vanno tassate nell'esercizio di cessazione dell'attività.
3. Il **regime di tassazione separata**, previsto, esclusivamente e facoltativamente, per l'imprenditore individuale. L'imposta si calcola applicando alla base imponibile, costituita dalla plusvalenza realizzata, un'aliquota media determinata relativamente al biennio antecedente a quello di realizzo. Nell'esercizio in cui si è realizzato tale componente straordinario di reddito, occorre comunque versare un acconto pari al 20% dell'ammontare imponibile. Secondo tale regime, l'imposta non è calcolata direttamente dal contribuente in autotassazione ma liquidata dall'Agenzia delle Entrate che comunica al contribuente il versamento da effettuare.

ATTENZIONE: la scelta del regime di tassazione separata preclude la possibilità di optare per il frazionamento della plusvalenza.

LA TASSAZIONE DEL TRASFERIMENTO D'AZIENDA

CEDENTE	REGIME DI TASSAZIONE
IMPRENDITORE INDIVIDUALE CHE CEDE L'UNICA AZIENDA	<p>se l'azienda è posseduta da più di 5 anni, può scegliere tra:</p> <p>a) regime NORMALE b) TASSAZIONE SEPARATA</p> <p>se l'azienda è posseduta da meno di 5 anni, il regime di tassazione è quello NORMALE</p>
IMPRENDITORE INDIVIDUALE CHE CEDE UNA TRA PIÙ AZIENDE	<p>se l'azienda è posseduta da più di 5 anni, può scegliere tra:</p> <p>a) regime NORMALE b) regime NORMALE-DIFFERITO c) TASSAZIONE SEPARATA (a condizione che sia fatta richiesta nella dichiarazione dei redditi)</p> <p>se l'azienda è posseduta da meno di 5 anni, ma più di 3, può scegliere tra:</p> <p>a) regime NORMALE b) regime NORMALE-DIFFERITO</p> <p>se l'azienda è posseduta da meno di 3 anni, il regime di tassazione è quello NORMALE</p>
SOCIETÀ	<p>se l'azienda è posseduta da più di 3 anni, può scegliere tra:</p> <p>a) regime NORMALE b) regime NORMALE-DIFFERITO</p> <p>se l'azienda è posseduta da meno di 3 anni, il regime di tassazione è quello NORMALE</p>

Un esempio di tassazione separata

Supponiamo che per la cessione d'azienda un imprenditore abbia realizzato nell'anno 2004 una plusvalenza di 100.000 euro.

Il biennio da prendere in considerazione per determinare l'aliquota media è dunque formato dagli anni 2002 e 2003. Ipotizziamo che egli abbia conseguito nei predetti anni i seguenti redditi:

- reddito 2002: 35.000 euro
- reddito 2003: 15.000 euro

Il reddito medio sarà, dunque: $(35.000 + 15.000) / 2 = 25.000$

Applicando l'aliquota dovuta per il 2004 su 25.000 euro otteniamo un'imposta pari ad euro: 6.350

L'aliquota media applicabile alla plusvalenza di 100.000 euro sarà pari a 25,4% ($6.350 \times 100 / 25.000$)

Quindi abbiamo:

Plusvalenza tassabile	Aliquota	Imposta dovuta	Acconto	Saldo
100.000	25,4%	25.400	20.000 ⁽¹⁾	5.400 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ L'acconto sarà versato nel 2005 entro il termine di scadenza delle imposte dovute per il 2004; il saldo, invece, al ricevimento della cartella esattoriale.

Indipendentemente dal regime adottato, il momento in cui deve essere posta a tassazione la plusvalenza da cessione di azienda corrisponde al periodo di imposta in cui è stato effettuato il trasferimento a titolo oneroso, secondo il principio di competenza. Pertanto, ai fini del pagamento dell'imposta non rileva se il corrispettivo sia stato effettivamente incassato.

Esiste però un'eccezione a questo principio generale. Infatti, è previsto che la plusvalenza, in quanto reddito diverso, sia tassata nel periodo in cui il corrispettivo viene concretamente percepito (e non può essere oggetto di opzione né per il regime normale-differito né per quello a tassazione separata) nel caso in cui l'imprenditore individuale cede la sua unica azienda, precedentemente data in affitto o in usufrutto.

Se la riscossione della plusvalenza avviene a rate, le singole quote possono essere assoggettate a tassazione nello stesso esercizio in cui vengono percepite.

ATTENZIONE: i vantaggi derivanti da un'operazione di cessione di azienda possono essere disconosciuti dall'Amministrazione Finanziaria qualora ritenga che la stessa sia stata posta in essere con finalità elusive. Per evitare di correre tale rischio il contribuente può esercitare il diritto di interpello dinanzi alla Direzione Centrale Normativa e Contenzioso e, successivamente, al Comitato Consultivo ai sensi dell'art. 21 della Legge 413/91.

7. PER SAPERNE DI PIÙ

Decreto del Presidente della Repubblica n. 633 del 26 ottobre 1972

Decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 26 aprile 1986

Decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 22 dicembre 1986

Decreto Legislativo n. 346 del 31 ottobre 1990

Decreto Legislativo n. 347 del 31 ottobre 1990

Legge n. 342 del 21 novembre 2000

Legge n. 383 del 18 ottobre 2001

Legge n. 326 del 24 novembre 2003

Decreto Legislativo n. 344 del 12 dicembre 2003

Risoluzione del Ministero delle Finanze del 24 ottobre 1978 (prot. 361708)

Risoluzione del Ministero delle Finanze del 23 settembre 1991

Circolare del Ministero delle Finanze n. 207/E del 16 novembre 2000 (punto 2.2.10)

Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 44 del 7 maggio 2001

Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 91 del 18 ottobre 2001

Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 58 del 30 dicembre 2003

Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 29 del 25 febbraio 2005

Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 38 del 12 agosto 2005

Tutti i provvedimenti sopra indicati sono reperibili sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate:

www.agenziaentrate.gov.it

L'AGENZIA INFORMA N. 4/2005

Periodico bimestrale pubblicato dall'Agenzia delle Entrate

Ufficio Relazioni Esterne - Sezione Prodotti Editoriali

Distribuito gratuitamente, fino ad esaurimento,
tramite gli uffici dell'Agenzia delle Entrate

Registrazione del Tribunale di Roma n. 504 del 1° dicembre 2003

Direttore responsabile Antonio Iorio

Coordinatore editoriale Camilla Ariete

Redazione a cura della Sezione Prodotti Editoriali

Direzione e redazione viale Europa, 242 - 00144 Roma

Progetto grafico Meta Studio di Mauro Fanti

Stampa Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato S.p.A.

Questo numero è stato chiuso in tipografia il 28 settembre 2005.

Per ulteriori informazioni e aggiornamenti: www.agenziaentrate.gov.it

L'Agenzia informa è consultabile anche su www.agenziaentrate.gov.it