



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TRIBUTARIA

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Bruno Saccucci Presidente

Dott. Simonetta Sotgiu Consigliere

Dott. Eugenia Marigliano Consigliere

Dott. Giuseppe Napoletano Consigliere

Dott. Massimo Scuffi rel. Consigliere

ESENTE DA REGISTRAZIONE  
AI SENSI DEL D.P.R. 26/4/1986  
N. 131 TAB. ALL. B - W 5  
MATERIA TRIBUTARIA

Oggetto

Disciplina Iva-registro  
alternativita'-cessione  
d'azienda-presupposti

1-1913-07

R.G.N.23518..05

ha pronunciato la seguente:1

Cron. 1913

SENTENZA

Rep.

sul ricorso proposto da:

Ud. 28.11.2006

Amministrazione delle Finanze dello Stato -Agenzia delle Entrate rappresentati  
e difesi ex lege dall'Avvocatura Generale dello Stato con domicilio eletto in  
Roma Via dei Portoghesi 12

*-ricorrenti -*

*contro*

srl Torre del Sole (ora srl Blu River)rappresentata e difesa-giusta procura speciale  
in calce -dall'avv.Roberto Ferri presso il cui studio in Roma Via Portogruaro 3  
elegge domicilio

*-controricorrente-*

3080  
/c6

avverso la sentenza della Commissione tributaria regionale di Roma-sez.staccata  
di Latina sez.40 n.121/05 pubblicata il 16.6.2005

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 28.11.2006 dal  
Consigliere Relatore Dott. Massimo Scuffi;

Sentiti i difensori delle parti

Udito il P.G. che ha concluso per il rigetto del ricorso

**Svolgimento del processo**

La srl Torre del Sole acquistava dalla srl River un complesso immobiliare adibito  
ad albergo con atto assoggettato ad imposta fissa di registro ed IVA.

A seguito di accesso fiscale nella sede legale della societa' acquirente venivano  
rinvenute fatture di acquisto di mobili ed attrezzature emesse da fornitori vari in

1  
/



epoca successiva al rogito notarile e beni di altra natura supposti ceduti unitamente all'immobile, per cui l'Ufficio, ipotizzando una cessione di azienda, emetteva avviso di liquidazione di imposta suppletiva di registro.

Parimenti il rimborso del credito IVA ,gia' ritenuto spettante a sensi dell'art.30 II° co.lett.c DPR 633/72 ,veniva rifiutato per difetto dei presupposti indicati nella norma in quanto non maturato per l'acquisto di un bene strumentale per l'esercizio dell'impresa.

Avverso tale atto di diniego ricorreva la societa' contribuente avanti alla Commissione tributaria provinciale di Latina sostenendone la illegittimita' in quanto la cessione di azienda ,intesa quale complesso organizzato di beni per l'esercizio dell'impresa ex art.2555 cc, non era mai avvenuta posto che il trasferimento aveva interessato solo il compendio immobiliare

I primi giudici accoglievano il ricorso con decisione confermata in appello .

La Commissione tributaria regionale di Roma -sez.distaccata di Latina-riteneva infatti che oggetto del trasferimento era non un complesso di beni gia' organizzato dalla societa' venditrice per l'esercizio dell'attivita' alberghiera ma unicamente il fabbricato inteso nella sua concretezza come tale assoggettabile ad IVA.

Aggiungeva che ,perche' potesse configurarsi in concreto una cessione di azienda sottoposta ad imposta di registro, occorreva l'esistenza di un complesso di beni dotati di una attitudine ancorche' solo potenziale per una attivita' di impresa e tale scopo non rivelava la cessione di singoli beni .

Il fatto poi che fosse stato acquistato un immobile finalizzato alla continuazione dell'esercizio della attivita' alberghiera della dante causa era irrilevante perche' esso era privo di beni strumentali destinati a quella attivita'(arredi,attrezzature,impianti,servizi),perche' la acquirente non era subentrata nei rapporti con il personale dipendente e nelle necessarie licenze ed autorizzazioni,perche' non era escluso che l'immobile potesse essere destinato ad altro uso -ovc reputato finanziariamente piu' vantaggioso-,cioe' ad appartamenti da vendere od affittare data la posizione vantaggiosa dal punto di vista turistico.

Ricorre l'Amministrazione finanziaria per ottenere cassazione della sentenza denunciando -con unico mezzo -violazione degli artt.2555cc,artt.40 e 2 DPR 131/86 nonche' vizi di motivazione su punto decisivo della controversia .

Assume che -contrariamente a quanto ritenuto dai giudici di appello-la sussistenza di una cessione di azienda richiedeva la mera potenzialita' produttiva dei beni trasferiti in un contesto organizzato dall'imprenditore anche se al



momento della stipulazione dell'atto l'attività era sospesa e che nel caso di specie il complesso immobiliare compravenduto risultava possedere tutte le caratteristiche per svolgere l'attività alberghiera avendo la società acquirente da sempre svolto tale attività incrementando - successivamente all'acquisto - gli arredi talché l'attitudine potenziale del bene a tale scopo rendeva irrilevante la mancanza di subentro nelle relazioni commerciali e personali del cedente e l'esercizio in concreto della pertinente attività.

Resiste con controricorso la srl Torre del Sole (ora Blue River) chiedendo la riunione dei procedimenti concernenti sia l'avviso di liquidazione dell'imposta di registro sia il diniego di rimborso IVA ed insistendo per il rigetto di entrambi i ricorsi.

### **Motivi della decisione**

Il ricorso dell'Amministrazione può essere esaminato separatamente rispetto a quello riguardante il diniego di rimborso Iva in quanto rivolto contro diversa sentenza (n.121/05) ed atto impositivo (avviso di liquidazione) ancorché siano coinvolti in lite identici presupposti.

L'A.F. con unica censura sostanzialmente investe la interpretazione operata dai giudici di appello dell'atto di compravendita di complesso immobiliare già adibito ad albergo assumendo la irrilevanza del mancato subingresso della società nei rapporti con il personale dipendente e nelle varie licenze ed autorizzazioni posto che la cessione di azienda era configurabile anche al cospetto di una mera attitudine potenziale del bene ceduto all'esercizio di impresa come risultava nel caso di specie da una serie di elementi quali l'incremento degli arredi e l'attività di albergatore da sempre esercitata dalla cessionaria.

Ora il motivo così come formulato si rivolge - innanzitutto - contro un insindacabile apprezzamento delle risultanze processuali da parte del giudice di merito che ha formato il suo convincimento contrario alla tesi sostenuta dall'Amministrazione sul rilievo che, al momento del trasferimento, il bene era privo di beni strumentali necessari allo svolgimento dell'attività alberghiera quali gli arredi, le attrezzature, gli impianti ed i servizi, non vi era stato alcun subentro nei rapporti intrattenuti dalla società venditrice, non era dunque implausibile che l'immobile - ove fosse stato ritenuto economicamente più conveniente secondo autonome scelte imprenditoriali - potesse essere destinato ad altro uso.

Tale giudizio valutativo - considerato che non è stata dedotta alcuna violazione delle regole di ermeneutica contrattuale ma piuttosto denunziate il mancato, deficiente, contraddittorio esame di punti decisivi della controversia a sensi



dell'art.360 n.5 cpc – risulta sorretto da congrua motivazione non solo sotto il profilo logico - formale ma anche sotto quello della correttezza giuridica non risultando pretermessi i criteri che presiedono la configurabilità di una azienda a sensi della disciplina civilistica .

Inconsistente e' pertanto anche la prospettata violazione dell'art.2555 cc ai fini dell'applicazione della disciplina del registro anziche' dell'Iva .

Carattere precipuo dell'azienda, secondo la nozione civilistica dell'istituto, e' "l'organizzazione dei beni finalizzata all'esercizio dell'impresa", intesa come attivita' di coesione funzionale alla realizzazione di un rapporto di complementarità strumentale tra beni destinati alla produzione.

Pertanto se va ravvisata una cessione di azienda tutte le volte in cui la relativa convenzione negoziale abbia avuto ad oggetto il trasferimento di beni organizzati in un contesto produttivo (anche solo potenziale) dall'imprenditore per l'attivita' d'impresa, occorre pur sempre che il complesso di beni sia già organizzato come tale dal precedente imprenditore

Perche' se e' vero che non si richiede che l'esercizio di impresa sia attuale bastando la preordinazione dei beni strumentali tra loro interdipendenti ad integrare la potenzialità produttiva dell'azienda che permane ancorche' non risultino cedute le pregresse relazioni finanziarie ,commerciali e personali ,e' altresì vero che deve comunque preesistere tale collegamento funzionale per farne oggetto di cessione nella sua interezza da parte della venditrice .

Circostanza questa esclusa dalla Commissione regionale con accertamento di fatto compiuto sulla documentazione probatoria acquisita attestante che la cessione aveva riguardato unicamente il fabbricato nella sua materialità privo di beni strumentali necessari allo svolgimento di attivita' di impresa che erano stati autonomamente ripristinati dalla acquirente ai fini della la ricostituzione dell'azienda dismessa dalla venditrice.

L'alienazione d'azienda ,invero, presuppone il passaggio non di uno o piu' beni considerati nella loro individualità giuridica ma di un insieme organicamente finalizzato *ex ante* all'esercizio di una attivita' di impresa (ancorche' in prospettiva non necessariamente "dinamica" ma solo "statica").

L'atto di cessione di cui si discute,peraltro, non ha interessato l'"organizzazione" propriamente intesa che e' elemento imprescindibile per la produzione o lo scambio di beni e servizi ma solo un complesso immobiliare autonomo *ex post* assemblato e coordinato con i fattori occorrenti per elevare il compendio così costituito al rango di azienda che in quanto tale non esisteva prima del trasferimento.



Ne' dal fatto che l'acquirente fosse un albergatore di professione e' dato desumere -almeno fino a quando non venga dedotto e dimostrato dall'A.F. l'esistenza di un intento elusivo-che nella compravendita con separati atti di un immobile e dei beni organizzati per l'esercizio di una impresa debba sempre e comunque ravvisarsi un'unica cessione di azienda specie quando -come nel caso -diversi siano stati i tempi di acquisizione e le parti venditrici dell'uno e degli altri ,oggetto *ex novo* dell'opera "unificatrice" del nuovo imprenditore. Il ricorso va dunque conclusivamente rigettato avendo i giudici di appello fatto corretta e motivata applicazione delle regole giuridiche pertinenti alla fattispecie . Ricorrono giusti motivi-stante la natura della controversia-per compensare le spese del presente .

**PQM**

**La Suprema Corte**

Rigetta il ricorso .Compensa le spese del presente giudizio.

Roma,28.11.2006

Il Consigliere est.

Il Presidente

IL CANCELLIERE  
Dott. Salvatore Aschettino

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

il 30 GEN. 2007  
IL CANCELLIERE CT  
Salvatore A. Aschettino

ESENTE DA REGISTRAZIONE  
AI SENSI DEL D.P.R. 26/4/1986  
N. 131 TAB. ALL. B - N. 5  
M. ... TRIBUNARIA