

Civile Ord. Sez. 5 Num. 24573 Anno 2026
Presidente: SOCCI ANGELO MATTEO
Relatore: CHIRICO VALERIA
Data pubblicazione: 08/08/2026



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 9551/2024 R.G. proposto da:

Newlast Italia Srl, società unipersonale, in persona del legale rappresentante pro tempore, Lobelia Immobiliare Srl in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentate e difese dall'avvocato Massimo Bianchi

-ricorrenti-

contro

Agenzia delle Entrate in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avvocatura Generale dello Stato

-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte di Giustizia Tributaria di II grado del Piemonte n. 415/2023 depositata l'11/10/2023.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 13/02/2026 dal Consigliere Valeria Chirico.

FATTI DI CAUSA

1. Con sentenza n. 415/2023, depositata in data 11/10/2023, la Corte di Giustizia Tributaria di II grado del Piemonte rigettava gli appelli riuniti proposti da Newlast Italia S.r.l., società unipersonale e Lobelia Immobiliare S.r.l. quale socia della Macchine Utensili Speciali S.r.l. in Concordato preventivo (società cancellata), accogliendo l'appello incidentale proposto dall'Agenzia delle Entrate in punto di spese di lite, avverso la sentenza n. 241/2021 con cui la CTP di Alessandria aveva rigettato il ricorso proposto dalle contribuenti avverso l'avviso di liquidazione dell'imposta di registro relativa all'atto di cessione del ramo d'azienda della Società Macchine Speciali S.r.l. alla Newlast Italia S.r.l., a rogito Notaio Esposito in data 26/11/2014 e successivo atto ricognitivo del 29/12/2014. Detta imposta era stata liquidata dai contraenti assumendo quale base imponibile il prezzo della cessione dichiarato in 54.000 euro, pari alla differenza tra poste attive e debiti accollati alla cessionaria per un totale di 426.000 euro, risultati pari, in sede di atto ricognitivo, alla maggior somma di 547.298,92 euro.

La Corte regionale confermava la sentenza impugnata, pur non aderendo all'assunto della CTP secondo cui le passività aziendali possono essere dedotte dalla base imponibile dell'imposta di registro purché inerenti. Motivava invece il rigetto del ricorso delle contribuenti sulla scorta della ritenuta insussistenza nel nostro ordinamento di una norma speciale giustificante, *"sulla considerazione della unitarietà di attività e passività nel caso di cessione di azienda"*, la disapplicazione del principio, affermato dalla giurisprudenza di legittimità, secondo cui, ai fini della determinazione del valore dell'atto d'acquisto di un complesso aziendale secondo il criterio del valore dichiarato dalle parti ex art. 51, comma 1, d.P.R. n. 131/1986, non si debbono detrarre dal prezzo indicato nel contratto le eventuali passività trasferite unitamente al cespite, trattandosi di operazione prevista dall'art. 51, comma 4, del d.P.R. n. 131/1986 solo

nella specifica ipotesi in cui l'Ufficio disattenda detto valore e proceda ad un'autonoma valutazione. A tal proposito, la CGT di II grado rilevava che, nel caso di specie, l'Ufficio non aveva rettificato alcun valore di cessione, essendosi limitato a liquidare l'imposta di registro, come dovuta, sulla base delle stesse pattuizioni e dichiarazioni delle parti, sicchè era infondata anche l'eccezione di decadenza dell'Ufficio accertatore, non essendo elasso il termine decadenziale triennale di cui all'art. 76, comma 2, d.P.R., n. 131/1986 applicabile nel caso di specie, essendo il termine biennale di cui al comma 1-bis del citato art. 76 operante solo nel caso in cui l'Ufficio proceda ad una vera e propria rettifica del valore venale del bene.

2. Avverso la sentenza della CGT di II grado n. 415/2023 proponevano ricorso per cassazione la Newlast Italia S.r.l. e la Lobelia Immobiliare S.r.l., socia della Macchine Utensili Speciali S.r.l., cancellata dal registro delle imprese.

3. L'Agenzia delle Entrate resisteva con controricorso.

4. Le contribuenti depositavano memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo le ricorrenti deducono la *"violazione e falsa applicazione dell'art. 76 co. 1 bis e 52 co. 1° e 2° D.P.R. 131/1986"*, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3. c.p.c., in quanto, al di là del *nomen* di *"avviso di liquidazione"*, l'atto impugnato avrebbe natura rettificativa, quantomeno con riferimento al corrispettivo sulla base del quale l'Ufficio ha calcolato l'imposta, sicché a tale atto *"non può essere applicato l'art. 52, comma 2° TUR, ma il 52, comma 1° e quindi il termine biennale di cui all'art. 76 comma 1 bis"*. Non essendo contestato che l'atto accertativo è stato notificato il 13.12.2016 e che l'atto oggetto di rettifica è stato

registrato il 10.12.2014, sarebbe pertanto maturato il termine decadenziale biennale di cui all'art. 76, comma 1- bis del TUR.

Il motivo è infondato.

Ai sensi dell'art. 76, comma 1-bis del TUR, nella versione vigente *ratione temporis*, "L'avviso di rettifica e di liquidazione della maggiore imposta di cui all'articolo 52, comma 1, deve essere notificato entro il termine di decadenza di due anni dal pagamento dell'imposta proporzionale."

Ai sensi del comma 1 dell'art. 52 del TUR, "1. L'ufficio, se ritiene che i beni o i diritti di cui ai commi 3 e 4 dell'articolo 51 hanno un valore venale superiore al valore dichiarato o al corrispettivo pattuito, provvede con lo stesso atto alla rettifica e alla liquidazione della maggiore imposta, con gli interessi e le sanzioni.2. L'avviso di rettifica e di liquidazione della maggiore imposta deve contenere l'indicazione del valore attribuito a ciascuno dei beni o diritti in esso descritti..."

Il comma 2 del sopracitato art. 76 stabilisce che "2. Salvo quanto disposto nel comma 1-bis, l'imposta deve essere richiesta, a pena di decadenza, entro il termine di tre anni decorrenti, per gli atti presentati per la registrazione o registrati per via telematica: a) dalla richiesta di registrazione, se si tratta di imposta principale;..."

Pertanto, il termine di decadenza per la liquidazione dell'imposta principale dell'atto presentato per la registrazione è pari a tre anni, mentre solo nel caso in cui si proceda all'accertamento di un valore venale superiore al valore dichiarato o al corrispettivo pattuito, l'atto di rettifica e di conseguente liquidazione va notificato nel termine di due anni dal pagamento dell'imposta proporzionale, scattando altrimenti la decadenza da detto potere accertativo.

Orbene, nel caso di caso di specie non v'è ragione di riqualificare l'atto in questione, espressamente intestato come mero "avviso di liquidazione dell'imposta...", quale avviso di rettifica (e di liquidazione), atteso che

l'atto non contiene una diversa stima (e conseguente "rettifica") del valore venale dei beni costituenti il compendio aziendale ceduto, condizione per l'operatività del termine decadenziale biennale di cui all'art. 76, comma 1-bis del citato art. 76. Tale termine non opera automaticamente per effetto della mera diversa determinazione della base imponibile, laddove, come nel caso di specie, essa non dipenda da una diversa stima del valore venale dell'azienda ma solo della individuazione di detta base imponibile sulla scorta di parametri normativi diversi, applicati ai medesimi valori dichiarati dalle parti, dei quali non viene pertanto contestata la congruità, con conseguente insussistenza della necessità di relativa "rettifica".

2. Con il secondo motivo di ricorso si deduce la *"violazione e falsa applicazione dell'art. 2555 codice civile"*, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., in quanto la sentenza impugnata non avrebbe considerato l'azienda come un *"insieme unitario e inscindibile di rapporti e di componenti positivi e negativi, debiti compresi, collegati tra loro funzionalmente"*, avallando invece una nozione di azienda quale *"complesso esclusivamente di attività"*, relegando le passività a *"fatto successivo, eventuale e, per così dire, esterno alla cessione, una mera modalità di pagamento del corrispettivo"*, sebbene la solidarietà del cessionario per le obbligazioni (oggetto di accollo) verso i dipendenti sia prevista *ex lege* e sebbene questa Corte abbia chiarito che la cessione d'azienda comporta il trasferimento dell'intero sistema aziendale e quindi *"dei differenti fattori economici, quali beni strumentali e non, comprese le passività, tutti funzionalmente collegati al raggiungimento del fine dell'impresa"*.

3. Con il terzo motivo si deduce la *"violazione degli art. 23, 43, 2° co., 51 co. 4° DPR 131/1986"*, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., per avere la sentenza impugnata considerato irrilevanti le modalità convenute dai contraenti per il pagamento del corrispettivo anche quando si risolvano nell'accollo da parte del cessionario dei debiti aziendali, i quali,

invece, se inerenti all'azienda (come senz'altro nel caso del TFR ed altre spettanze retributive, di cui è evidente la connessione con l'esercizio dell'attività e la produzione di reddito), concorrono a determinare in negativo il valore della cessione, senza che possa trovare applicazione il principio di cui all'art. 43, comma 2, del d.P.R. n. 131/1986, atteso che solo in caso di estraneità dei debiti all'azienda si configura una fattispecie sostanzialmente riconducibile all'accollo da parte del cessionario del debito del cedente.

I due motivi, da esaminare congiuntamente in quanto entrambi involgenti la questione della valutazione nella base imponibile delle passività aziendali (e in particolare dei debiti per il TFR e spettanze retributive dovute ai lavoratori), sono fondati.

Questa Corte, con una recente pronuncia di rilievo nomofilattico (sentenza n. 17179/2026, pubblicata in data 1.6.2026), a cui si ritiene di conformarsi, ha rimeditato l'orientamento secondo cui, ai fini della determinazione del valore dell'atto di acquisto di un complesso aziendale secondo il criterio del valore dichiarato dalle parti – che l'art. 51, comma 1, del TUR pone a base normale della tassazione – non vanno detratte le eventuali passività trasferite unitamente al cespite, in quanto detraibili solo nell'ipotesi di cui al comma 4 del sopracitato art. 51 (come sostenuto dalla sentenza impugnata), ritenendo il suddetto ordine di idee *“confliggente con il criterio legale di commisurazione della base imponibile, espressamente dettato, per l'ipotesi di cessione di azienda, dall'art. 51, comma 2, TUR...”*, il quale *“stabilisce il parametro legale del valore venale dei beni al netto delle passività (inerenti)”*, costituente *“un criterio unico, che non può essere diversamente declinato a seconda che il valore dichiarato sia stato o meno rettificato dall'Ufficio”*. Ciò sia perché *“il criterio per stabilire la base imponibile è unico (comma 2, art. 51) e, pertanto, risulta irrilevante che essa sia stata determinata dal contribuente o rettificata dall'Ufficio, disattendendo i dati esposti, non*

potendo mutare il paradigma della sua commisurazione a seconda di un elemento estraneo alla predetta regola giuridica, pena l'assoluta irragionevolezza del diverso trattamento in assenza di una plausibile giustificazione...", sia perché "il controllo dell'Ufficio opera... non solo nell'ipotesi in cui venga rettificata la base imponibile dichiarata..." ma anche "nei casi in cui l'Ufficio non proceda poi alla rettifica, reputando che il valore dichiarato sia corretto (in base al suddetto criterio legale) o quando il corrispettivo versato sia considerato superiore al valore venale...L'unicità del criterio legale di commisurazione della base imponibile e la sua inderogabile applicazione in fase di controllo da parte dell'Ufficio, sia che proceda o meno a rettifica, spiega dunque perché non sia condivisibile l'assunto che basa il distinguo tra il primo e il quarto comma sulla diversa determinazione dell'Ufficio e, quindi, ritiene che le passività debbano detrarsi solo nel caso in cui l'Ufficio disattenda il valore dichiarato ai sensi del comma 4...". Nella medesima sentenza n. 17179/2026, questa Corte, per altro verso, ha reputato non "persuasiva l'affermazione di principio secondo cui nessuna rilevanza può attribuirsi alle modalità con cui gli stessi contraenti hanno convenuto il pagamento del corrispettivo per la cessione dell'azienda, quando il corrispettivo è costituito dall'accollo da parte dell'acquirente dei debiti dell'azienda". Il punto, invero, "non può essere quello di verificare se il debito sia stato o meno accollato dalla parte cessionaria ma di stabilire se esso sia o meno inerente all'esercizio dell'attività d'impresa", sicché, nel caso in esame, la pattuizione di cui alla clausola 4.2.2 dell'atto di cessione (relativa all'accollo da parte della cessionaria, rimarcato dalla controricorrente, del TFR e di ogni altro credito maturato dai dipendenti sino al 10.12.2012, come già previsto nel precedente atto d'affitto di ramo d'azienda) di per sé sola non può essere dirimente al fine di escludere la decurtazione della passività dalla base imponibile.

Sulla scorta delle suddette argomentazioni questa Corte ha pertanto affermato il principio di diritto secondo cui: << in tema di imposta di registro, ai fini della determinazione del valore dell'atto di acquisto di un complesso aziendale, la regola applicabile è unica ed è quella stabilita dall'art. 51, comma 2, TUR, secondo cui per gli atti che hanno per oggetto aziende o diritti reali su di esse, si intende per valore quello venale complessivo dei beni che compongono l'azienda, compreso l'avviamento, al netto delle passività inerenti all'azienda risultanti dalle scritture contabili obbligatorie o da atti aventi data certa a norma del codice civile, con la precisazione che detto criterio opera sia nel caso in cui il valore sia stato dichiarato dalle parti ai sensi del comma 1 dell'art. 51 TUR, che nell'ipotesi in cui l'Ufficio, a mente del successivo comma, rettifichi la base imponibile dichiarata>> (v. sent. cit.).

La inerenza delle passività, sussistente laddove pertinenti alle esigenze e finalità dell'azienda (v. in tal senso Cass., n. 6277/2024) - la quale, pertanto, non può essere intesa, come sostenuto dalla controricorrente, solo *"come un insieme di cespiti ...di valore necessariamente positivo"*, considerate le "passività aziendali" di cui la cessionaria diviene automaticamente responsabile in solido in virtù dell'accollo *ex lege* previsto dall'art. 2560 c.c. (v. Cass., n. 14020/2025) e la responsabilità solidale di cedente e cessionario nei confronti dei lavoratori prevista dall'art. 2112 c.c., nonché la espressa imputazione delle passività, prevista dall'art. 23 del TUR, ai diversi beni in proporzione del loro valore, in caso di cessione d'azienda - *"non deve far ritenere applicabile la previsione dell'art. 43, comma 2, TUR (secondo il cui disposto <<I debiti o gli altri oneri accollati e le obbligazioni estinte per effetto dell'atto concorrono a formare la base imponibile>>), valorizzando oltre misura la semplice circostanza che nell'atto tassato tali passività siano state considerate <<...accollate dalla parte cessionaria>>."* (v. sent. cit. n. 17179/2026), come nell'atto di cessione del ramo d'azienda in questione.

A tal proposito, questa Corte ha chiarito che *“la disciplina dell’imposta di registro in tema di cessione d’azienda disarticola la rilevanza degli accolti fondati sulla disposizione di cui all’art. 43, comma 2, d.P.R. n. 131/1986, in ragione della inerenza, o meno, del debito che (così) viene in considerazione ai fini della tassazione di registro della cessione di azienda (d.P.R. cit., art. 51, comma 4), essendosi rilevato che, mentre le passività aziendali di cui all’art. 2560 c.c. (oggetto, in realtà, di accollo ex lege), inerenti all’esercizio dell’attività di impresa, vanno senz’altro scomputate dal calcolo della base imponibile, gli accolti di debiti diversi vanno, invece, inseriti nel medesimo calcolo (solo) allorquando ne emerga l’estraneità all’azienda”*. Tantomeno può ritenersi che la inerenza, in quanto requisito oggettivo della passività aziendale, ove sussistente, sia elisa, ai fini della determinazione della base imponibile dell’imposta di registro, dalla eventuale pattuizione delle parti che consideri detta passività aziendale come parte del futuro prezzo di acquisto dell’azienda.

Inoltre, con riferimento ai debiti relativi al TFR, come agli altri crediti maturati dai dipendenti, di cui alla clausola 4.2.2. dell’atto di cessione, va senz’altro ritenuta la inerenza di tali passività, alla luce degli ultimi arresti della giurisprudenza di legittimità, che ha evidenziato che l’attività del personale dipendente risulta indissolubilmente correlata allo stesso svolgimento dell’attività d’impresa (v. Cass., n. 21566/2025; Cass. n. 21638/2025; Cass., n. 21179/2024).

In relazione ai motivi accolti, la sentenza impugnata va pertanto cassata, con rinvio alla CGT di II grado del Piemonte, in diversa composizione, che procederà a nuovo esame del merito in applicazione dei già indicati principi di diritto.

P.Q.M.

accoglie il secondo ed il terzo motivo di ricorso, rigetta il primo, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte di Giustizia Tributaria di II grado del Piemonte, in diversa composizione, che procederà anche alla regolamentazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso all'esito della camera di consiglio del 13/02/2026, come riconvocata in data 12/06/2026.

Il Presidente

ANGELO MATTEO SOCCI

Corte di Cassazione - copia non ufficiale