

## **INDICE - MODULO 2 – OPERAZIONI STRAORDINARIE (NON REVISIONATO)**

- Lezione 5: Valutazione d'azienda, tipologie e metodi
- Lezione 10: La fusione d'azienda
- Lezione 15: Il conferimento di ramo d'azienda e la trasformazione
- Lezione 24: La liquidazione e l'affitto d'azienda

## **ARGOMENTI NON TRATTATI**

- Le operazioni di aumento di capitale
- La riduzione del capitale sociale per perdite
- Operazioni sulle quote e sulle azioni
- Trasferimenti tra soggetti, permute e passaggio generazionale
- La cessione d'azienda
- La scissione d'azienda
- Le operazioni per il passaggio generazionale
- La cessione di partecipazioni
- La contabilità direzionale come strumento di programmazione e controllo dell'attività aziendale
- La predisposizione di budget e di business plan

## **LEZIONE 5 – VALUTAZIONE DI AZIENDA, TIPOLOGIE E METODI – 09.09.2023**

### **Valore economico vs prezzo**

Valore economico: solitamente facciamo riferimento ad un valore economico di scambio; quindi, a che prezzo viene scambiato un determinato bene (nel nostro caso l'azienda) in un determinato mercato e momento.

Il mercato azionario offre un prezzo delle azioni al quale queste sono scambiate, in un determinato mercato ad un determinato prezzo. Quando parliamo di valore facciamo riferimento ad un valore economico di scambio che viene stimato, non è osservabile ma quantificato da un soggetto sulla base di un determinato prezzo.

Il prezzo è osservabile, il valore economico è stimato.

Per valutazione di un'azienda si intende il processo di stima (modalità di espressione di un giudizio professionale) del valore di scambio di una determinata quota di un capitale di un'azienda (intesa come diritto di proprietà). Si parla quindi dell'espressione di un giudizio professionale in merito al possibile valore economico di scambio dei diritti di proprietà di una determinata azienda in un dato mercato in un dato periodo di tempo.

### **Attività professionale**

Attività professionale: investment bank (equity research in caso di IPO, equity report su società quotate, fairness opinion), merchant bank, società di consulenza, società di revisione (M&A transactions, fairness opinion), private equity e venture capital investor (acquisizioni di partecipazioni di maggioranza e minoranza, valutazioni di startup), investitori "strategici" (acquisizioni e cessioni di business e di partecipazioni, piani di stock option, financial reporting – test di impairment, ...), commercialisti e periti (fairness opinion, perizie a fini fiscali, consulenze tecniche per il giudice, consulenze tecniche in arbitrati, valutazione di danni e di perdita di chance).

### **La formula "razionale" di valutazione di un'azienda**

Dividend discount model: il valore dell'azienda è dato dal valore attuale dei frutti (dividendi) futuri (consentendo quindi di riportare ad oggi una serie di flussi futuri). Come tasso si utilizza il "Risk Adjusted Discount Rate": Risk free + premio al rischio per tenere conto del livello di rischio secondo il concetto di costo opportunità del capitale (rendimento richiesto da investimenti alternativi a parità di rischio).

Il metodo finanziario sostituisce ai dividendi i flussi a disposizione degli azionisti (prima FCFO e poi toglie debito), il metodo reddituale sostituisce ai dividendi il risultato netto, il metodo misto è comunque riconducibile a questo approccio.

### **Approcci valutativi**

1. Income approach: approccio basato sull'attualizzazione dei flussi di risultati futuri (finanziari - > di cassa o economici -> di reddito).

Basato sui flussi di risultato (finanziario -> dividend discount model o reddituale) o sul concetto di economic profit (misto con evidenziazione del goodwill, economic value added – EVA).

2. Market approach: per la valutazione di un'azienda di cui non conosci il valore utilizza i prezzi osservabili (sono state scambiate quote di capitali di aziende comparabili su mercati borsistici).

o privati). Il valore lo si ottiene standardizzando il prezzo per determinati parametri (es. Prezzo/Fatturato, EBITDA (attenzione a Capex), EBIT, Utile, ...)

Comparativo basato sui multipli di borsa o di transazioni simili.

3. Cost/asset approach: costo di riproduzione di determinati asset detenuti (quanto mi costerebbe riprodurre il patrimonio di questa azienda? – approccio immobiliare). Non è una soluzione completamente razionale ma è una soluzione percorribile in determinati casi (es. holding pure o immobiliari).

Patrimoniale semplice o complesso.

Approcci valutativi:

- Capitale investito operativo (CIN): Capitale circolante netto (Crediti vs cliente + rimanenze – Debiti verso fornitori) + Attività immobilizzate
  - o Flussi reddituali operativi (NOPAT) o Flussi monetari operativi (FCFO) -> valore del capitale operativo (Asset Value)
- Posizione finanziaria Netta (PFN)
- Patrimonio Netto – Equity (PN)
  - o Flussi monetari spettanti agli azionisti (FCFE) o Utile netto o dividendo -> valore del patrimonio netto (Equity Value)

Se utilizzo una metodologia asset side dovrò:

- sottrarre il debito per arrivare alla determinazione dell'equity value
- attualizzare i flussi al costo medio ponderato del capitale (Wacc) o al costo del capitale proprio unlevered ( $K_e$  unlevered – in ipotesi di impresa non indebitata)

Se utilizzo una metodologia equity side dovrò:

- attualizzare i flussi al costo del capitale proprio ( $K_e^*$ )

### Tasso di attualizzazione

Il tasso di attualizzazione (o costo del capitale) ha la funzione di trasformare un flusso esigibile in futuro, in un importo (il valore attuale del flusso) esigibile alla data della valutazione. A livello di risultato: è indifferente percepire un flusso ad una data futura, oppure il valore attuale dello stesso alla data della valutazione.

Tipologia di tasso di attualizzazione:

- Costo del capitale di rischio unlevered ( $K_{eu}$ ) – DCF disaggregato
- Costo medio ponderato del capitale (Wacc) – DCF aggregato (D+E)

$$Wacc = K_e(L) \times E / (D+E) + K(d) \times D / (D+E) \times (1 - t_c)$$

- Costo del capitale di rischio levered ( $K_e$ )

Nell'ipotesi in cui non fosse presente debito, gli oneri finanziari soggetti a deduzione non troveranno ragione d'esistere e quindi avremo che:  $WACC = K_e(U)$

Il costo del capitale di rischio unlevered  $K_e(IU)$  che il costo del capitale di rischio levered  $K_e(L)$  sono misurabili con il CAPM (Capital asset pricing model)

$$K(e) = R_f + B_i \times [E(R_m) - R_f]$$

Dato che il tasso determinato con il CAPM non tiene in considerazione eventuali altri fattori di rischio è possibile aggiungere determinati fattori di rischio (es. turnover manageriale, dimensioni minori, ...)

- Tasso privo di rischio ( $R_f$ )

Il tasso privo di rischio ( $R_f$ ) è espressione della remunerazione offerta dai finanziamenti privi di rischio. Deve rispettare la natura e l'estensione temporale dei flussi (duration matching – estensione temporale in linea con i flussi che stiamo attualizzando – es. titoli di stato di lungo termine). È indipendente dalla natura dell'oggetto della stima (si deve quindi evitare di scaricare sui tassi di attualizzazione dei fattori già inclusi nei flussi da attualizzare al fine di non ricadere nel doppio conteggio di questi es. il piano economico già riflette il cambio del management, non è quindi necessario aggiungere un premium nel tasso a tal fine).

NB: Con il QE della BCE si potevano utilizzare metodologie alternative per determinare il tasso privo di rischio. Es: tasso  $R_f$  come somma tra il tasso di inflazione e i tassi reali di crescita dell'economia.

- Equity risk premium

Misura il rendimento addizionale richiesto dagli investitori per spostarsi da un investimento privo di rischio ad un investimento rischioso medio. Per calcolarlo ci sono diverse strade:

1. muovendo dalla remunerazione differenziale offerta in passato dall'investimento in azioni rispetto a quello in titoli di stato,
2. stimando il premio per il mercato implicito nei corsi di borsa,
3. muovendo dalle info circa il premio per il rischio di mercato raccolte dai differenti sondaggi (Domodaran, Fernandez, ...)

Trattandosi di una determinazione sul lungo termine è difficile che si discosti molto nel corso del tempo. Difficilmente l'ERP si ricostruisce ex-novo, ci si affida a quello determinato da esperti.

- Beta

Il beta è indicatore dell'esposizione nel lungo termine di uno specifico settore all'andamento generale dell'economia. Il calcolo del beta avverrà attraverso una regressione tra il rendimento offerto dalle azioni di società benchmark (nel caso in cui l'impresa valutata non sia quotata) con il rendimento di un indice di borsa scelto dal valutatore.

Nella determinazione del Beta c'è un elevato grado di soggettività.

Variabili che impattano sul Beta:

1. L'orizzonte temporale preso a riferimento (2 o 5 anni)
2. La frequenza dei rendimenti (settimanali o mensili)
3. L'indice di borsa preso a riferimento

Quando il Beta viene integrato nel Costo del Capitale Levered ( $K_e(L)$ ) questo dovrà essere rileverato. A tal fine si quantifica il Beta Unlevered (eliminando l'influenza della leva finanziaria per l'andamento per i vari titoli quotati) e lo si integra con la struttura finanziaria dell'impresa target arrivando così al Beta Levered.

Quando il Beta è Unlevered si fa riferimento ad un'impresa che non utilizza il debito per finanziare il proprio capitale circolante, gli investimenti di mantenimento o le nuove attività che vengono utilizzate per produrre nuovi flussi di capitale.

È quindi necessario:

1. Identificare un benchmark di imprese quotate in mercati regolamentati ritenute comparabili a quella oggetto di stima
2. Calcolare i beta levered di ogni società facente parte del benchmark
3. Trasformare i beta levered delle società identificate, in beta unlevered
4. Relevare il beta unlevered da impiegare nella stima assumendo un rapporto di indebitamento (D/E) target medio normale (in caso di utilizzo del WACC)
5. Applicare un correttivo al beta levered/unlevered rilevati rendendoli adjusted
6. Scegliere la misura pari alla media ovvero mediana dei beta levered adjusted o, se dal caso, unlevered adjusted da applicare allo scopo di costruire il tasso di attualizzazione.

Il beta di mercato è 1, un'attività rischiosa ha Beta > 1, una non rischiosa ha Beta < 1.

### Determinazione dei flussi monetari

Schemi di riclassificazione -> Analisi della dinamica finanziaria -> Quantità a fondamento dei metodi di valutazione finanziaria: FCFO (Free Cash Flow from Operations) e FCFE (Free Cash Flow from Equity).

Equity Value = Enterprise Value – PFN

Enterprise Value = W(Asset) + W(Tax Shield) -> Valore dell'azienda (Equity + Debito) + Valore dello scudo fiscal

$W(\text{Asset}) = \text{Somatoria FCFO} / (1 + \text{Keu}) + \text{TV}$

#### - Riclassificazione dello Stato Patrimoniale

Situazione di partenza: Art. 2424 cc. Esistono due metodologie di riclassificazione: finanziario (sulla base della scadenza delle attività/passività) o funzionale (sulla base del collegamento con le aree della gestione). Sarà utilizzata la riclassificazione funzionale che mette in luce l'area operativa (di nostro interesse).

1. Area operativa: operazioni ripetitive di gestione (acquisto-produzione-vendita); investimenti e disinvestimenti operativi fissi (CAPEX)
2. Area finanziaria: variazioni della struttura finanziaria; remunerazione del capitale finanziario (interessi passivi, dividendi)
3. Area accessoria: flussi riferibili a gestioni accessorie.

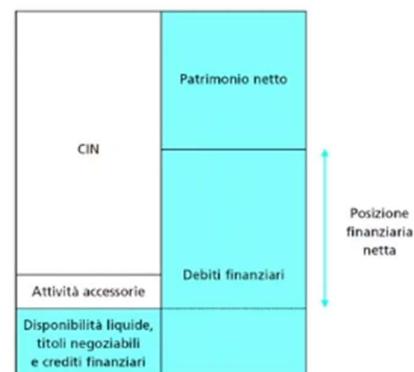
Il criterio funzionale permette di mettere in evidenza l'aggregato del CINO (Capitale investito netto operativo): CCC (Capitale circolante commerciale) + Immobilizzazioni nette (immobilizzazioni materiali e immateriali legate al core business aziendale – in linea di massima esclusione delle immobilizzazioni finanziarie).

CCC (Capitale Circolante Commerciale) = Crediti commerciali + Rimanenze di magazzino – Debiti verso fornitori.

Le attività accessorie sono separate dal CIN (surplus asset).

PFN = Debiti finanziari – [Disponibilità liquide, titoli negoziabili e crediti finanziari].

#### - Le coperture del CIN



Potrebbero sorgere tre problematiche:

### 1. Il problema del TFR

Il lavoratore può scegliere se versare il TFR ad un fondo di previdenza complementare (silenzio assenso in caso di mancata espressione entro sei mesi) o alternativamente di mantenerlo in azienda. Se l'azienda ha più di 50 dipendenti e il dipendente sceglie di mantenerlo in azienda, è necessario procedere al versamento al fondo tesoreria dell'INPS.

Il fondo TFR può essere considerato come debito commerciale (considerato come costo per il personale), quindi in CCC o alternativamente come un debito finanziario (finanziamento dei dipendenti a disposizione dell'impresa), quindi in PFN. Per le aziende con più di 50 dipendenti il valore è residuo, in linea di massima per queste è considerato come debito finanziario (alternativamente può essere lasciata come voce a sé stante).

### 2. Il fondo imposte

Non è sempre chiaro l'area di afferenza (gestione operativa, accessoria, ...). Sarebbe opportuno dividere il fondo imposte sulla base dell'area di pertinenza sulla base delle aree gestionali. Può essere risolto facendo riferimento ai dati in nota integrativa.

### 3. La posizione finanziaria netta

La posizione finanziaria netta è positiva nel caso in cui i Debiti Finanziari > Liquidità.

Attenzione a non confondere il CCC (capitale circolante commerciale) con il CCN (capitale circolante netto). Il primo fa riferimento ad una classificazione per area gestionale, il secondo ad una riclassificazione per scadenza (attivo a breve – passivo a breve).

#### - **Aree dello SP e flussi di risultati ad esse riferibili**

Il CIN (capitale investito netto operativo) è collegabile al RO (reddito operativo) considerato in un mondo con le imposte. Quindi  $RO * (1-tc) - IRAP$  (su RO).

Le Attività accessorie sono collegabili al RAA (Reddito delle attività accessorie) considerando le imposte. Quindi  $RAA * (1-tc) - IRAP$  (su RAA).

Il Patrimonio netto è collegato al RN (Reddito netto) considerando le imposte. Quindi  $RN = [RO - Interessi Passivi + RAA] * (1-tc) - IRAP$ .

I debiti finanziari sono collegati agli Interessi passivi netti. Quindi  $Ip * (1-tc)$ .

#### - **Riclassificazione del conto economico**

Ricavi netti – Costo monetario del Venduto (costi operativi di natura monetaria, comprendendo la variazione delle rimanenze) = Margine operativo Lordo (MOL)

Bridge Margine di Contribuzione (MDC) – Margine operativo Lordo (MOL) = Costo del personale, accantonamento TFR, costi generali, costi industriali, oneri diversi di gestione, accantonamenti e svalutazioni.

Bridge Ricavi – Margine di Contribuzione (MDC): materie prime e sussidiarie, lavorazioni esterne, costi commerciali, acquisti per servizi.

Margine operativo Lordo – Ammortamenti = Risultato Operativo (RO)

Risultato Operativo + Risultato netto delle gestioni accessorie (RAA) – Oneri finanziari netti (OF) +/- Componenti straordinarie = Risultato ante imposte (RAA).

Risultato Ante Imposte – Imposte = Risultato Netto (RN).

- **Riclassificazione dello stato patrimoniale per area gestionale**

Attività commerciali (Crediti commerciali netti, altri crediti, rimanenze, ratei e risconti) – Passività commerciali (Debiti commerciali, altri debiti, ratei e risconti) = Capitale Circolante Commerciale (CCC)

Capitale Circolante Commerciale + Immobilizzazioni nette (materiali e immateriali) + Fondo TFR (come posta autonoma in questo caso) = Capitale Investito Netto Operativo (CINO)

Capitale Investito Netto Operativo + Attività non strumentali = Capitale Investito complessivo

Fondo per imposte + Posizione Finanziaria Netta (PFN) + Patrimonio Netto = Coperture del CIN

- **Flusso di cassa dell'area operativa**

Margine operativo Lordo (EBITDA) + Delta CCC = Flusso Monetario della gestione corrente

Flusso Monetario della gestione corrente + Variazioni del fondo TFR – Variazione CAPEX (Investimenti – disinvestimenti riferibili all'area operativa) = Flusso Monetario riferibile all'area operativa (FCFO).

Necessario considerare anche Imposte sul Reddito operativo e IRAP.

Per passare da FCFO a FCFE devo sottrarre la componente finanziaria di debito (interessi e rimborsi/erogazione finanziamenti) per arrivare ai flussi di cassa disponibile per gli azionisti. Se l'analisi è fatta in ottica di valutazione d'azienda è necessario basarsi sul futuro, quindi considerando tra le altre, le variazioni programmate dell'indebitamento finanziario netto.

- **Flusso di cassa dell'area finanziaria**

- Pagamento di interessi passivi – distribuzione di dividendi + negoziazioni di nuovi debiti – rimborso di debiti a scadenza + aumenti di capitale sociale a pagamento – rimborsi di capitale sociale.

- **Flusso di cassa dell'area accessoria**

+ Redditi da gestione accessoria +/- investimenti/disinvestimenti in attività accessoria

- **Business Plan e le proiezioni dei flussi**

Per passare dal consuntivo a bilanci previsionali è necessario produrre delle ipotesi di base (assumptions): generali, settoriali, specifiche.

**Scelta della prospettiva di valutazione**

Oltre al rischio operativo (rischio che grava sulla dinamica dei flussi di cassa operativi) è necessario considerare anche il rischio finanziario (andamento della dinamica D/E negli anni futuri). È quindi necessario approfondire la relazione tra "leverage – costo del capitale – valore". Il fatto che l'azienda decida di indebitarsi influenza il valore dell'azienda (sia WACC che Enterprise Value).

Le prospettive possono essere di "steady state" (di contesto statico quindi di flussi di cassa costanti e debito costante) o di "steady growth" (crescita dei flussi di cassa). In ipotesi di flussi di cassa costante il valore dell'impresa è dato da  $FC / k$ .

- **Indebitamento e valore**

Capire se la leva crea valore e come determinarlo. Secondo la legge della “conservazione del valore”, in assenza di imposte, l'aumento del debito non crea valore.

La legge di conservazione del valore sostiene che un'impresa vale in funzione dei flussi prodotti dai suoi asset, non in funzione di come essi si ripartiscono tra azionisti e titolari del debito (in assenza di imposte). Quindi in assenza di imposte  $Wacc = Keu$ .

L'esistenza di imposte consente, all'aumentare dell'indebitamento, di dedurre maggiori imposte (risparmio fiscale – scudo fiscale, a vantaggio degli azionisti).

- Individuare i procedimenti alternativi nella valorizzazione dei benefici fiscali (approccio disaggregato vs approccio aggregato).

Approccio disaggregato: il valore dell'azienda è dato dalla componente unlevered e dal tax shield.

Flussi unlevered =  $RO * (1-tc)$  -> Valore unlevered = Flussi unlevered /  $Keu$

Flussi tax shield =  $Kd * D * tc$  -> Valore tax shield = Flussi tax shield /  $Kd$

Queste formule si applicano solo quando gli FCFO e debito sia costante e perpetuo e KTS (tasso del tax shield) =  $Kd$ .

In ipotesi dinamica si hanno: Valore tax shield = Attualizzazione di  $(D * Kd * tc) / (1 + KTS)$

Il procedimento aggregato prevede la rettifica del tasso per ottenere, in via implicita, la valorizzazione dei benefici fiscali.  $Wacc = Ke * E / (D + E) + Kd * (1-tc) * D / (D + E)$ . Il procedimento aggregato non funziona con valutazione di acquisizioni, levered transactions e project financing.

- Individuare la prospettiva più efficace ai fini dello sviluppo del procedimento di valutazione: asset side vs equity side.

Secondo un approccio tradizionale gli FCFE sono scontati al  $Keu$  (equity side), gli FCFO al  $Wacc$  (asset side). Sottraendo all'Enterprise Value la PFN posso ottenere l'Equity Value.

### **Modelli di cash flow**

Il piano può prevedere: la dismissione di surplus asset/business, interventi sul circolante, razionalizzazioni produttive. Il modello a fine piano dipende dalla credibilità del piano di ristrutturazione.

Analisi del profilo del debito (quattro ipotesi): che i flussi siano rendite costanti, che siano rendite crescenti in termini reali ( $g =$  inflazione), che siano rendite crescenti in termini nominali, debito decrescente (azzerarsi, o limite inferiore).

Procedimenti di calcolo del valore

- Procedimento sintetico (formula – based)

Steady state (situazione di equilibrio – azienda matura) o steady growth (rapporto stabile fra i risultati economici e investimenti).

- Procedimento analitico (basato su proiezioni esplicite e quando l'azienda non è a regime e rapporti non stabili di investimenti e ristrutturazione aziendali)

Il periodo del piano è compreso tra 5 e 10 anni, il terminal value è il valore dell'azienda oltre il piano. Il valore aziendale è in condizioni di equilibrio, il valore di liquidazione altrimenti.

## **LEZIONE 10 – LA FUSIONE D’AZIENDA: ASPETTI SOCIETARI, CONTABILI E FISCALI – 16.09.2023**

### **IAS/IFRS: il bilancio consolidato**

Obbligo di adozione IAS a partire dal 2015:

- Società quotate
- Società emittenti strumenti finanziari per il pubblico
- Banche, intermediari finanziari, SIM e SGR
- Enti finanziari soggetti a vigilanza
- Imprese di assicurazione

Facoltà di adozione IAS a partire dal 2015:

- Società controllate e collegate da società A1
- Altre società che redigono il bilancio consolidato diverse dalle precedenti e diverse da società con bilancio in forma abbreviata (art. 2435-bis cc)

### **IAS/IFRS: il bilancio di esercizio**

Obbligo di adozione IAS a partire dal 2006 (facoltà dal 2005):

- Società quotate
- Società emittenti strumenti finanziari per il pubblico
- Banche. Intermediari, SIM e SGR
- Enti finanziari soggetti a vigilanza

Obbligo di adozione IAS a partire dal 2005: imprese assicurative quotate che non redigono il consolidato

Facoltà di adozione IAS a partire dal 2005: altre società che redigono il bilancio consolidato diverse dalle precedenti e diverse dalle società con bilancio in forma abbreviata (art. 2435-bis cc) e loro controllate e collegate.

Facoltà di adozione IAS a partire dall’esercizio individuato con apposito decreto del Ministero dell’economia: tutte le altre società, escluse quelle che possono redigere il bilancio in forma abbreviata.

Divieto degli IAS: società che possono redigere il bilancio abbreviato (non superamento per due esercizi consecutivi di due dei seguenti limiti: attivo < 4.400.000, ricavi < 8.800.000, dipendenti < 50).

Bilancio abbreviato -> esclusione del rendiconto finanziario.

Bilancio microimprese (limiti: attivo < 175.000, ricavi < 350.000, dipendenti < 5) -> esclusione del rendiconto finanziario e della nota integrativa

### **Caratteristiche del bilancio civilistico vs bilancio IAS**

Caratteristiche del bilancio civilistico:

- Criterio base della valutazione del bilancio: Costo
- Elevato grado di prudenza: sottostima del patrimonio aziendale rispetto al suo valore corrente
- Struttura che mantiene il valore in azienda: divieto di esporre e distribuire utili non realizzati con terzi

- Basso grado di discrezionalità nelle valutazioni da parte degli amministratori: elevato grado di controllo dei valori

Caratteristiche del bilancio IAS:

- Criterio base nelle valutazioni di bilancio: valori correnti (Fair Value) in alternativa al costo
- Minor grado di prudenza (sono eliminate le "riserve occulte" di valore)
- Struttura che spinge alla distribuzione del valore aziendale ai soci (distribuzione utili non realizzati ma legati a valutazioni a valori correnti di attività di immediato realizzo)
- Alto grado di discrezionalità nelle valutazioni da parte degli amministratori: difficoltà di verifica delle valutazioni

### **Le concentrazioni aziendali – contabilizzazione in IAS/IFRS**

Nelle operazioni straordinarie i metodi sono differenti a seconda in cui sia coinvolto o meno un soggetto terzo:

- Joint venture/Società di un gruppo: condivisione di patrimoni e di business senza una vera parte acquirente terza -> Pooling method: rilevazione di attività e passività trasferite a book value. Non emerge avviamento
- Altre concentrazioni aziendali: acquisizioni di complessi aziendali da terze economie -> Purchase Method: rilevazione di attività e passività a fair value, emerge avviamento se il costo di acquisto è superiore al fair value dei beni trasferiti (attività – passività).

#### **1. Il Purchase Method**

Ambito di applicazione: si applica alle aggregazioni aziendali, viste come unione di entità o attività aziendali in un'unica entità. Il mezzo di pagamento non è influente (denaro, azioni, accollo di passività). Il tipo di strumento giuridico è ininfluente (fusione, scissione, conferimento, cessione, ...)

Sono esclusi dall'IFRS 3 le aggregazioni: che danno vita a joint venture, tra aziende di un gruppo, tra soggetti che includono entità di scopo mutualistico, tra soggetti che fanno sorgere entità "contrattuali" e non di partecipazione (es. consorzi).

Contabilizzazione: viene adottato esclusivamente il Purchase method: nei bilanci dell'azienda concentrataria viene quindi espresso il Costo di Acquisto:

- Identificare l'acquirente

Chi acquisisce il controllo della nuova entità è l'acquirente -> metà dei voti più uno, o in caso non ci sia tale condizione: chi ha il potere di avere la maggioranza mediante accordo con altri, chi ha il potere di gestire finanziariamente ed economicamente, chi può nominare o sostituire la maggioranza del CdA, chi la maggioranza alle riunioni del CdA.

Nel caso l'entità che sorge dall'operazione sia nuova (fusione per unione) si deve identificare comunque l'acquirente tra i partecipanti alla fusione con i metodi sopra indicati.

Il patrimonio acquisito dalla nuova entità che proviene da un soggetto "acquisito" viene contabilizzato al fair value. Il patrimonio acquisito dalla nuova entità che proviene dal soggetto "acquirente" viene contabilizzato al book value.

- Calcolare il costo dell'operazione

Il costo dell'operazione è la somma delle attività cedute e passività sostenute valutate al fair value alla data dello scambio e i costi attribuiti all'operazione (es. Notai, periti, ...). Non sono ricompresi i costi dei finanziamenti per l'acquisto.

La data di acquisizione è quando l'acquirente ottiene il controllo sull'acquisto.

Se le date di pagamento sono differite rispetto alla data di scambio: attualizzazione alla data di scambio (es. scambio oggi ma pagamento tra 1 anno, i valori del pagamento devo essere riportati ad oggi).

È necessario considerare le rettifiche sul prezzo contrattuale legate ad eventi futuri (es. il prezzo di valorizzazione di B è determinabile nel futuro -> sconto se succede qualcosa di brutto, altrimenti bonus se succede qualcosa di bello).

- Contabilizzare il costo nelle attività e passività del soggetto acquirente

Il soggetto acquirente contabilizza le attività e le passività dell'acquisita al fair value.

Eventuali attività e passività dell'acquisita che soddisfano solo dopo l'operazione i principi contabili (es. mi fondo con una società che ha perdite fiscali -> possibilità di deduzione delle perdite fiscali per redditi imponibili futuri che determinano il sorgere di un credito verso l'erario).

Attività immateriali -> valutate al fair value: attività iscrivibile (controllata dall'impresa, da benefici economici futuri) + attività identificabile (deve essere distinta dall'avviamento – separabile, quindi può essere venduta, trasferita, ceduta in licenza individualmente, esiste quindi un mercato correlato a questo intangibile – deriva da contratti es. brevetto registrato fatto internamente che posso cedere con un contratto a terzi).

Costo di acquisto – [Attività – Passività valutate al Fair Value] > 0 = Avviamento (Goodwill). No ammortamento secondo gli IAS (l'ammortamento è invece consentito fiscalmente). In sostituzione dell'ammortamento opero una verifica annuale sulle perdite di valore subite (impairment test – controllo che il delta sia ancora positivo).

Costo di acquisto – [Attività – Passività valutate al Fair Value] < 0 = Avviamento negativo (Badwill). Va a rettificare i valori dell'attivo e del passivo o il costo di acquisizione.

Se dopo le rettifiche rimane ancora un saldo: sconto sul prezzo -> utile a c/e.

### **Le concentrazioni aziendali – tematiche civilistiche**

Art: 2501-2505 quater cc.

Le forme previste sono tre:

1. Fusione propria: tante aziende si fondono tra loro dando vita ad una nuova entità
2. Fusione per incorporazione: non c'è una creazione di una nuova entità ma si hanno società incorporate e una società incorporata
3. Fusione eterogenea: fusione tra entità con forme giuridiche differenti es. cooperativa con spa

Sono vietate fusioni con società in liquidazione che hanno già iniziato a distribuire ai soci l'attivo patrimoniale (il residuo – si può fondere fino a quando non ha iniziato a distribuire ai soci) e di imprese individuali (es. spa con impresa individuale -> possibile fusione solo tra società).

### **Procedimento:**

1. **Progetto di fusione (art. 2501-ter cc):**

Gli amministratori redigono un progetto di fusione. Il progetto di fusione deve contenere:

- Tipo, denominazione, sede, società che partecipano alla fusione
- Nuovo atto costitutivo e statuto
- Rapporto di cambio delle azioni o quota (numero di azioni della società di nuova costituzione/incorporante rispetto alle azioni annullate). Il conguaglio in denaro è in linea di massima < 10% del valore azionario (può essere superato in determinati casi)
- Modalità di assegnazione delle azioni della nuova società
- Data da cui le azioni danno diritto a utili
- Data da cui le operazioni delle società fuse sono imputate nel bilancio dell'incorporante (se si differisce al 31.12 si evitano situazioni spiacevoli: bilanci intermedi di tutti i soggetti coinvolti e dichiarazioni dei redditi – possibile anticiparla o posticiparla)
- Trattamento di particolari categorie di soci (es. fondatori)
- Eventuali vantaggi a favore degli amministratori delle società partecipanti alla fusione

## **2. Adempimenti delle singole società**

Redazione di una situazione patrimoniale riferita al massimo a quattro mesi antecedenti la fusione. Alternativamente, si può adottare il bilancio approvato se entro sei mesi dalla fusione.

Relazione degli amministratori sul progetto di fusione (art. 2501-quinquies cc): indicando la giustificazione economica, i criteri nella valorizzazione del rapporto di cambio, ...

Relazione dell'esperto sul progetto di fusione (art. 2501-sexies cc): congruità del rapporto di cambio al fine di proteggere i soci di minoranza o i terzi. Quando il progetto di fusione, la situazione patrimoniale aggiornata e la relazione degli amministratori sono pronte, il tribunale nomina un esperto che deve esprimersi e dire che il rapporto di cambio iscritto dagli amministratori nel progetto di fusione va bene (è congruo).

L'esperto risponde dei danni nei confronti della società, dei soci e dei terzi. L'esperto ha diritto/dovere a ottenere le informazioni, colui a cui le chiede ha l'obbligo di darle. Nelle società quotate, l'esperto coincide con una società di revisione. Se le società lo richiedono, c'è possibilità di nominare esperti comuni.

La relazione degli esperti non è sempre necessaria:

- Nel caso di incorporazione di società posseduta interamente dalla controllata (art. 2505 cc)
- Nel caso di possesso del 90% dell'incorporata se è concesso ai soci di minoranza il diritto di vendere all'incorporante le loro quote al prezzo determinabile secondo i criteri del recesso
- Nel caso vi sia il consenso di tutti i soci, sempre che non vi sia tra i soci una S.p.A. (art. 2505 quinquies cc) -> se c'è una S.p.A., non è possibile.

In caso di fusione di società di persone con società di capitali, il perito valuterà sulla base dei criteri del conferimento (art. 2343 cc).

## **3. Deposito dei documenti**

Gli amministratori devono depositare presso la sede sociale 30 giorni prima dell'assemblea il progetto di fusione e le relazioni degli esperti, i bilanci degli ultimi 3 esercizi delle società e le situazioni patrimoniali aggiornate delle società.

L'assemblea straordinaria può modificare il progetto di fusione (art. 2502, comma 2, cc).

## **4. Deliberazione dell'assemblea straordinaria/atto pubblico o scrittura privata**

Società di capitali: deliberazione dell'assemblea straordinaria:

- Approvazione assembleare straordinaria
- Deposito nel registro delle imprese della delibera allegando il progetto di fusione e i bilanci degli ultimi 3 esercizi (art. 2501-septies cc)
- Pubblicazione in Gazzetta ufficiale

Società di persone: atto pubblico o scrittura privata autenticata salvo che nei casi in cui scaturisca dalla fusione una società di capitali, in questo caso si procede con il deposito con modalità delle società di capitali:

- Approvazione unanime dei soci
- Deposito nel registro delle imprese

L'assemblea straordinaria delle società di capitali o tramite atto pubblico/scrittura privata autenticata nel caso di società di persone

#### **5. Opposizione dei creditori (art. 2503 cc)**

I terzi dopo il deposito sono legittimati all'opposizione (e non prima) nel caso in cui questi siano:

- Creditori: entro due mesi dal deposito o dalla pubblicazione su gazzetta ufficiale. Non è possibile l'opposizione se (alternativamente):
  - a. è stato dato consenso dei creditori prima del deposito (scritto da tutti),
  - b. sia previsto il pagamento dei creditori dissenzienti (anche di quanto non scaduto),
  - c. si sia proceduto al deposito delle somme pari ai crediti dei dissenzienti (con pagamento di questi a scadenza del credito)
  - d. si sia ottenuto l'ok dal tribunale (con idonee garanzie)
- Obbligazionisti: ad eccezione del caso in cui l'assemblea degli obbligazionisti abbia dato il consenso

Gli obbligazionisti convertibili avranno conversione dei titoli entro quattro mesi dal deposito del progetto di fusione. Chi non converte avrà diritti equivalenti ante-fusione.

I soci non possono opporsi avendo votato in assemblea straordinaria, al massimo possono avere diritto di recesso.

#### **6. Atto di fusione (art. 2504 cc)**

Passati 2 mesi (60 giorni) dal deposito del progetto, salvo che ci sia stata opposizione, la fusione diventa operativa.

Si redige un atto pubblico dove si dà atto che la fusione è divenuta operativa, si deposita (da parte del notaio che ha redatto l'atto pubblico) iscrivendo l'atto entro 30 giorni nel registro delle imprese.

Ogni società che partecipa alla fusione dovrà depositare il proprio atto di fusione (n atti di fusione). L'incorporante è l'ultima che depositerà (dopo il deposito da parte di tutte le società incorporate).

L'estratto degli elementi della fusione (necessario se vi è almeno una società di capitali) è pubblicato sulla gazzetta ufficiale ai fini di rendere opponibile ai terzi l'operazione.

Art. 2347-quinquies cc: prevede il recesso del società della quotata nel caso di fusione con società non quotata (solitamente tra società quotate il diritto di recesso è limitato in favore della vendita).

#### **Effetti della fusione**

Le società fuse cessano di esistere. I diritti e gli obblighi sono attribuiti alla società incorporante o risultante da fusione. La data di effetto parte:

- Dall'iscrizione nel registro delle imprese dell'atto di fusione dell'ultima partecipata (art. 2504-bis cc)
- Dalla data successiva stabilita da amministratori (solo per le fusioni per incorporazione – non si può dire tutti muoiono adesso ma nascono tra sei mesi)
- Data anteriore all'iscrizione solo in casi particolari: gli effetti possono essere anticipati per la data da cui le azioni dell'incorporante partecipano agli utili e la data da cui le operazioni delle società fuse partecipano al bilancio della società incorporante o risultante dalla fusione.

### **Limiti alla società nuova/incorporante**

Non sono permessi concambi azionari per le partecipazioni detenute dall'incorporante.

Le azioni proprie sono annullate, con riduzione del capitale netto dell'incorporata (fusioni inverse -> A detiene il 70% di B. B incorpora A. Nella contabilità A si troverà delle azioni proprie (ex. azioni di A in B). Queste azioni devono essere annullate).

### **Invalidità della fusione**

In ipotesi di irregolarità nel procedimento di fusione, una volta che si procede ad iscrizione nel registro delle imprese (art. 2504-quater cc) non si può pronunciare invalidità. Si può solo ottenere il risarcimento del danno.

### **Fusioni semplificate**

Non devono partecipare le SpA. Possono partecipare alla fusione anche le società in liquidazione con attivo in distribuzione ai soci (possibile se Srl, non possibile se SpA).

Non si applica il limite del 10% di conguaglio in denaro. Con il consenso unanime dei soci è possibile evitare la nomina di un perito esterno.

I termini sono inferiori per il processo di fusione (ridotti della metà): 15 giorni tra l'iscrizione del progetto nel registro imprese e la delibera di fusione, 15 giorni tra la data di deposito del documento presso la sede sociale e la data di delibera di fusione, 30 giorni tra iscrizione deliberazione nel registro imprese e atto di fusione

### **Fusioni con LBO**

Nel caso di fusione ove una delle società si sia indebitata per acquisire l'altra, ove il patrimonio della società acquisita va a garanzia del rimborso del prestito:

- Il progetto di fusione deve indicare le risorse finanziarie per soddisfare le obbligazioni della società che risulta dalla fusione
- La relazione degli amministratori deve indicare le ragioni economiche-finanziarie dell'operazione, con la descrizione degli obiettivi da raggiungere
- La relazione dei periti deve indicare che il contenuto del progetto di fusione sia ragionevole
- Nei documenti deve essere allegata relazione delle società di revisione, della società acquirente o della società target

### **Rapporto di concambio**

È l'ammontare del numero di nuove azioni della società incorporante o dalla società risultante dalla fusione per sostituire le azioni delle società incorporate o fuse, che saranno annullate.

Dato:

- $W_a$  = valore del capitale economico dell'incorporante (valutazione)
- $W_b$  = valore del capitale economico dell'incorporata (valutazione)
- $N_a$  = numero di azioni che compongono il capitale sociale dell'incorporante
- $N_b$  = numero di azioni che compongono il capitale sociale dell'incorporata

$U_a = W_a / N_a$  = valore unitario della società incorporante

$U_b = W_b / N_b$  = valore unitario della società incorporata

Rapporto di concambio =  $U_a / U_b = [W_a * N_b] / [W_b * N_a]$

Es:

Incorporante Alfa: CS: 800, N: 200, Valore nominale: 4, Valore economico: 1'600

Incorporata Beta: CS: 300, N: 300, Valore nominale: 1, Valore economico: 600

Rapporto di cambio =  $U_a / U_b = [1'600 / 200] / [600 / 300] = 8 / 2 = 4$

Numero di nuove azioni = Azioni vecchie / Rapporto di cambio =  $300 / 4 = 75$

Incremento del capitale sociale dell'incorporante = azioni di nuova emissione \* VN =  $75 * [800 / 200] = 300$

### Aspetti contabili della fusione

#### 1. Situazione patrimoniale di fusione

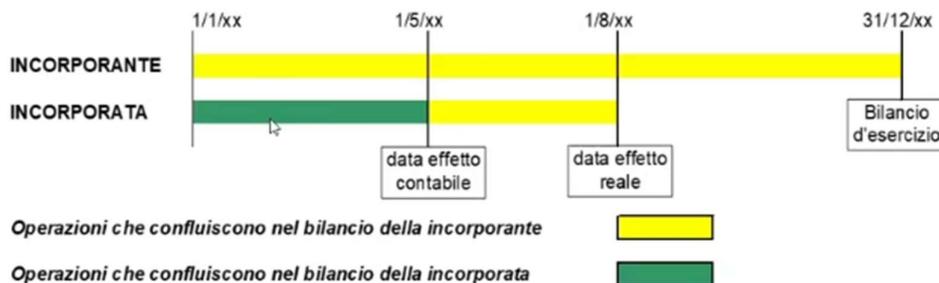
Deve essere redatta una situazione patrimoniale aggiornata con data non anteriore a 120 giorni dalla data di deposito del progetto di fusione. Può essere utilizzato il bilancio di esercizio nel caso sia stato chiuso entro sei mesi dalla data di deposito del progetto di fusione.

È la base su cui viene determinato l'avanzo o il disavanzo di fusione civilistico. È la base su cui viene impostato il bilancio di chiusura delle società fuse o incorporate.

#### 2. Chiusura di bilancio delle società fuse o incorporate

La situazione patrimoniale di fusione è un bilancio interno, non pubblicato e inventario di chiusura delle società fuse o incorporate. Ci sono obblighi ai fini fiscali: presentazione della dichiarazione dei redditi da parte di tutte le società fino al dato contabile della fusione (es. dal 01.01 al 30.05).

Art. 2504 bis cc: retrodatazione degli effetti contabili della fusione: da questa data sono di competenza della società incorporante o risultate tutte le operazioni effettuate dalle società incorporate o fuse.



Se si retrodata all'1/1/x si evita di redigere il bilancio infrannuale delle incorporate/fuse.

### **3. Trasferimento contabile dei valori nella società incorporante / risultante**

Ipotesi: data effetto contabile = data effetto reale. Si deve rilevare tutte le scritture di integrazione e assestamento (ratei, risconti, ammortamenti, variazioni delle rimanenze, ...) sino alla data di effetto contabile.

Si chiudono tutte le attività e le passività con esclusione delle voci di patrimonio netto ad un conto denominato "Patrimonio netto di fusione".

L'apertura la fa la società incorporante che nella sua contabilità fa entrare il "patrimonio netto di fusione" e poi lo "riapre" esponendo attività e passività.

Retrodatazione degli effetti contabili (es. ad inizio dell'esercizio): vengono chiusi i valori economici e patrimoniali. Non vengono rilevate le scritture di integrazione, assestamento. L'incorporante riapre costi e ricavi oltre ad attività e passività.

### **4. L'apertura contabile dell'incorporante / risultante per gli apporti ricevuti**

L'apertura contabile può determinare l'esistenza di un avanzo o un disavanzo da fusione sia nel caso in cui la partecipazione sia al 100% che meno.

**Partecipazione al 100%:** disavanzo da fusione: il valore di carico della partecipazione è maggiore del Patrimonio Netto contabile dell'incorporata (Attività – passività > Patrimonio netto contabile).

La società incorporante avrà: avrà in sostituzione della partecipazione precedentemente acquisita (es. 1'500), il patrimonio netto dalla fusione (es. 1'200) e un differenziale da annullamento -> disavanzo da annullamento (es. 300).

Per sapere se ho fatto un cattivo affare o gli attivi sono sottovalutati, devono andare ad analizzare l'attivo (vedi PPA). Riesprimo i valori, la differenza è data dall'avviamento (se cattivo affare a conto economico -> perdita).

Nel caso in cui il valore di carico della partecipazione sia inferiore rispetto al patrimonio netto contabile che "eredito", si origina un avanzo da annullamento delle azioni della partecipazione.

**Partecipazione non al 100%:** si avrà un disavanzo/avanzo da annullamento per la quota riferibile alla partecipazione detenuta. Si avrà un disavanzo/avanzo da concambio per la quota riferibile all'aumento di capitale che la società incorporante / risultante dovrà effettuare per sostituire le quote dei soci (terzi) delle società incorporate / fuse.

Disavanzo da concambio: si ha quando l'aumento di capitale deliberato dall'incorporante / risultante è maggiore del patrimonio netto contabile ricevuto dalle incorporate / società fuse.

Avanzo da concambio: si ha quando l'aumento di capitale deliberato dall'incorporante / risultante è minore del patrimonio netto contabile ricevuto dalle incorporate / società fuse.

### **5. Bilancio di apertura dell'incorporante / risultante**

Il bilancio di apertura della società incorporante o risultante dalla fusione corrisponde alla situazione patrimoniale dopo il recepimento in contabilità degli apporti delle incorporate / società fuse. È un documento a rilevanza interna.

L'unico documento con validità nei confronti dei terzi sarà il bilancio d'esercizio successivo alla data di fusione.

## **6. La fusione inversa**

La fusione inversa (reverse merge) si ha quando l'incorporante è controllata o partecipata dall'incorporata. In pratica, è la società controllata (incorporante) che si fonde con la controllata (incorporata). Si crea il problema di annullamento delle azioni proprie che sorgono dopo la fusione della controllata con la controllante.

Art. 2357-bis: annullamento delle azioni proprie eccedenti il 10% del capitale sociale entro 3 anni dalla fusione.

Es: Alfa detiene il 100% di Beta (iscritta a 300). Beta ha un patrimonio netto di 100. Con una fusione diretta avremmo un disavanzo da annullamento dato che il valore della partecipazione > Capitale sociale di Beta. Se Beta incorpora Alfa, si ha il passaggio di un patrimonio netto di 400. Tra le attività di Alfa, Beta avrà le azioni che Alfa aveva in Beta, quindi azioni proprie per Beta. Le azioni proprie erano iscritte a 300, quindi Beta avrà ora 300 di azioni proprie. Beta procede con l'annullamento delle azioni proprie iscritte a 300 riducendo contestualmente il capitale sociale. Il capitale sociale annullato è però di 100. Si origina così un disavanzo da annullamento per azioni proprie di 200.

Si riconduce alla situazione contabile che sarebbe scaturita con la fusione diretta.

## **7. Le regole contabili secondo IFRS 3**

La fusione per incorporazione con annullamento in presenza di una partecipazione al 100%: il costo di acquisizione coincide con il modello del bilancio civilistico a costo storico.

La fusione per incorporazione con una parte in concambio e una parte con annullamento (ipotesi di partecipazione < 100%): per la parte di partecipazione già acquisita il costo di acquisizione è pari a quanto già pagato per l'acquisto della partecipazione, per la parte legata al concambio, il costo della partecipazione è pari al fair value delle azioni emesse per dar luogo al concambio (diverso rispetto al meccanismo nazionale).

Fusione per incorporazione con concambio (nessuna partecipazione): il costo di acquisizione coincide con il fair value delle azioni emesse per dar luogo al concambio. La presenza di avviamento molto elevato (rischio di sopravvalutazione) è diminuito via impairment test.

Fusione inversa: il costo di acquisizione è pari al fair value riferito all'ammontare di azioni che l'incorporata (ex controllante) avrebbe dovuto emettere per riconoscere ai soci dell'incorporante (ex controllata) la loro quota di partecipazione ricevuta a seguito della fusione.

Fusione propria (per unione): il costo di acquisizione è pari al fair value riferito all'ammontare delle attività e passività del soggetto identificato come acquisito + l'ammontare a book value delle attività e passività del soggetto identificato come acquirente.

Non è ammessa la retrodatazione. La data di effetto contabile è uguale alla data di acquisizione reale. La retrodatazione funziona solo quando operi a book value.

## **8. Le regole contabili secondo il modello nazionale**

L'art 2504-bis prevede in sostanza l'utilizzo della continuità di valori dell'attivo e del passivo tra le società incorporate/fuse e l'incorporante/risultante. Eccezione: l'incorporante che ha acquisito a priori azioni o quote dell'incorporata.

L'utilizzo del disavanzo da annullamento è in linea con il criterio del costo di acquisto e non è in contrasto con il 2504 bis cc. Vi è assenza di una perizia ex art. 2343 cc: il perito deve solo determinare la congruità del rapporto di concambio e non dei valori dei singoli beni incorporati.

Il patrimonio netto post fusione dell'incorporante / risultante sarà pari alla somma dei patrimoni netti delle singole società incorporate/fuse. L'utilizzo del disavanzo da concambio per incrementare i valori dell'attivo è una eccezione alla regola civilistica del costo storico.

### **9. Differenze di fusione**

Differenze da concambio: differenza tra l'incremento di capitale sociale deliberato dall'incorporante e il patrimonio netto contabile dell'incorporata

Differenze da annullamento: differenza tra il valore di carico della partecipazione dell'incorporante nella incorporata e il patrimonio netto contabile dell'incorporata.

Nella maggioranza delle fusioni sono presenti entrambe le differenze. In questo caso si fa riferimento alla "quota di patrimonio netto" di proprietà della società incorporante alla data di effetto contabile della fusione.

#### **- Differenze da concambio**

Avanzo da concambio: l'aumento del capitale sociale deliberato da incorporante e inferiore alla corrispondente quota di patrimonio netto dell'incorporata.

L'aumento di capitale sociale è correlato al rapporto di concambio. Esprime in sostanza il differenziale di valore tra le azioni dell'incorporante e le azioni dell'incorporata concambiate.

Es: Alfa società incorporante detiene una partecipazione in Beta società incorporata.

Alfa: CS: 400, PN: 470, Valore economico: 800, Valore economico unitario delle azioni: 2

Beta: CS: 100, PN: 150, Valore economico: 200, Valore economico unitario delle azioni: 2

Rapporto di cambio:  $2/2 = 1$

Situazione patrimoniale di Alfa dopo la fusione: attivo: attivo netto Alfa (470) + attivo netto di Beta (150). Passivo: PN alfa (470), PN beta (150). Il PN beta è composto da aumento di capitale per concambio di 100 (CS = 100 / Rapporto di cambio = 1). La differenza di 50 è una riserva di avanzo da concambio.

Disavanzo da concambio: l'aumento di capitale sociale deliberato dall'incorporate e superiore alla corrispondente quota di patrimonio netto dell'incorporata.

Es: Alfa società incorporante detiene una partecipazione in Beta società incorporata.

Alfa: CS: 400, PN: 470, Valore economico: 800, Valore economico unitario delle azioni: 2

Beta: CS: 100, PN: 150, Valore economico: 400, Valore economico unitario delle azioni: 4

Rapporto di cambio:  $2/4 = 0.5$  (2 azioni di Alfa per ogni 1 azione di Beta)

Situazione patrimoniale di Alfa dopo la fusione: attivo: attivo netto Alfa (470) + attivo netto di Beta (150). Passivo: PN Alfa (470), PN Beta (150). Il PN Beta è composto da aumento di capitale per concambio di 200 (CS = 100 / Rapporto di cambio = 0.5). La differenza di 50 è un disavanzo da concambio.

È una posta rettificativa del Patrimonio Netto. Dovrebbe quindi essere portata a diminuzione del Patrimonio netto. È consentito l'utilizzo ad aumento del valore dell'attivo.

- Differenze da annullamento

Avanzo di fusione da annullamento: può essere utilizzato per diminuire i valori dell'attivo di Beta o aumentando i valori del passivo di Beta (questo è possibile farlo anche con l'IFRS 3). Se vi è ancora eccedenza, secondo i principi contabili nazionali, è possibile imputare a fondo rischi perdite future (badwill) o una riserva di patrimonio netto (plusvalenza latente). Secondo l'IFRS 3 è necessario che l'avanzo da fusione diminuisca i valori dell'attivo, alternativamente si parla di buon affare che va a conto economico (non è ammesso il fondo rischi per perdite future).

Disavanzo di fusione da annullamento: rivalutazione dell'attivo/avviamento o minusvalenza a conto economico.

### **Aspetti fiscali della fusione**

La fusione è un'operazione neutra e non genera plus/minusvalenze fiscalmente valide (comprese quelle relative a rimanenze e avviamento). Gli avanzi e disavanzi di fusione iscritti in contabilità non hanno rilevanza fiscale.

Necessità di determinare il reddito delle incorporate per il periodo d'imposta sino alla data di effetto della fusione (se la data dell'effetto contabile è retrodatata, la retrodatazione è fiscalmente valida).

Sono determinati in base al tempo tra inizio dell'esercizio del periodo d'imposta e la data di effetto della fusione: ammortamenti, deducibilità delle spese di manutenzione, accantonamenti, svalutazione dei crediti, ... Le singole società incorporate dovranno quindi fare le singole dichiarazioni dei redditi fino alla data di effetto della fusione.

Necessità di determinare il reddito della incorporante/risultante per il periodo d'imposta dalla data di effetto della fusione alla data di chiusura dell'esercizio (se la data di effetto contabile è retrodatata, la retrodatazione è fiscalmente valida).

Sono determinati in base al tempo tra l'inizio dell'esercizio di imposta e la data di effetto della fusione: ammortamenti residui rispetto a quelli dell'incorporante / fuse (restanti 12 mesi – per quello anticipati, vale la regola di continuità fiscale tra incorporata/incorporante). Si applica anche per deducibilità delle spese di manutenzione, accantonamenti, svalutazione crediti.

### **Dichiarazione e acconti delle società fuse**

La dichiarazione dei redditi: entro 7 mesi dalla data di effetto contabile della fusione o entro 10 mesi se inviata in via telematica.

Versamento acconti e saldi di imposta: sono a carico delle società fuse / incorporate sino alla data di effetto reale dell'operazione successivamente sono a carico dell'incorporata o risultante dalla fusione.

IVA: la fusione è fuori campo IVA. Va inviata comunicazione di variazione dei dati (incorporante) o di inizio dell'attività (risultante) con contestuale estinzione delle partite IVA delle società fuse. La società incorporante/risultante subentra in tutte le posizioni creditorie e debitorie delle società incorporate/fuse.

La società incorporante/risultante redige ed invia la dichiarazione IVA nei normali tempi, comprendendo i dati delle società incorporate/fuse.

La fusione va registrata presso l'ufficio del registro a tassa fissa (200 euro) anche in presenza di immobili.

### **Riporto delle perdite fiscali delle società incorporate**

Somma delle perdite di tutte le società (compresa l'incorporante). La massima perdita deducibile è data dal totale del patrimonio netto delle società incorporate risultante dall'ultimo bilancio. Il patrimonio netto è considerato al netto dei versamenti o conferimenti degli ultimi due anni (altrimenti basta fare un aumento di capitale per poter dedurre più perdite).

Le società incorporate devono essere operative: nell'esercizio ante-fusione i ricavi e i costi per il personale > 40% della media degli ultimi 2 esercizi precedenti.

Se l'incorporante detiene una partecipazione nell'incorporata e l'incorporata ha delle perdite, è possibile portare in deduzione le perdite post-fusione scomputando le svalutazioni della partecipazione portate in deduzione. Il limite vale anche se la società che ha svalutato la partecipazione non si è fusa ma ha ceduto la partecipazione generatrice di perdite ad altra società del gruppo.

Esempio: A -> B -> C. C genera perdite. La società B vende ad altra società del gruppo D le partecipazioni in C. La società A, C e D si fondono. Risulta valido il limite al riporto delle perdite di C.

Aggiramento del limite: la società B vende la partecipazione in C ad una società X che non fa parte del gruppo. La società D acquista la partecipazione C dalla società X. La società A, C e D si fondono. Risulta possibile dedurre le perdite di C.

### **Trattamento delle riserve in sospensione di imposta**

Le riserve in sospensione di imposta sono redditi la cui tassazione è stata sospesa, per effetto di agevolazioni fiscali, sino al momento in cui accade un evento previsto dalla normativa fiscale che elimina la condizione sospensiva e fa scattare la tassazione.

È quindi obbligatorio ricostituire le riserve in sospensione di imposta nelle società incorporate / risultante dalla fusione.

- Riserve libere: ovvero formate con utili che hanno già scontato l'imposta o con capitale che non verrà tassato in caso di distribuzione
- Riserve tassate in caso di distribuzione: ovvero solo se vengono usate per pagare dividendi o quote di capitale, quali ad esempio le riserve di rivalutazione monetaria. Se sono utilizzate per coprire le perdite d'esercizio non vengono assoggettate a tassazione
- Riserve tassate anche se utilizzate in modo diverso dalla distribuzione: ovvero sono riserve che, in qualsiasi modo usate, fanno scattare la tassazione (es. riserve per condono tributario). Se sono utilizzate per coprire le perdite d'esercizio possono essere ugualmente tassate (se previsto dalla normativa di riferimento).

### **Riserve in sospensione di imposta e avanzo**

- Avanzo > riserve in sospensione d'imposta: riserve libere, riserve sospensione d'imposta, riserve da avanzo di fusione. Per queste ultime se dopo la ricostituzione delle riserve in sospensione d'imposta residua ancora dell'avanzo di fusione, va indicato in apposita riserva di patrimonio netto
- Avanzo < Riserve in sospensione d'imposta o > riserve in sospensione d'imposta tassate in caso d'uso: se non esistono riserve tassate in caso d'uso ma non si riesce a ricostruire

interamente le riserve tassate per distribuzione, l'eccedenza può non venire ricostituita, senza pagamento di imposte.

- a. Riserve in sospensione tassate alla distribuzione
- b. Riserve in sospensione tassate in caso d'uso
- Avanzo < Riserve in sospensione d'imposta tassate in caso d'uso o disavanzo da fusione:
  - a. Utilizzo delle riserve libere per ricostituzione (incorporante e/o incorporata)
  - b. Le riserve non ricostituite sono tassate

## **LEZIONE 15 – IL CONFERIMENTO DI RAMO D’AZIENDA E LA TRASFORMAZIONE – 23.09.2023**

### **L’operazione di conferimento di ramo d’azienda**

È un’operazione mediante la quale un soggetto (conferente) trasferisce un’azienda o un ramo aziendale ad una società (conferitaria), ricevendo quale corrispettivo una partecipazione nel capitale della società stessa.

Il Codice civile non disciplina il conferimento d’azienda in maniera autonoma, ma rimanda ai conferimenti in società dei beni in natura.

#### **Finalità:**

- Rafforzamento dell’attività imprenditoriale (si penso all’apporto di una impresa individuale in una società di capitale che eserciti la stessa attività o attività strettamente complementare);
- Isolamento di una ramo in perdita (“bad branch”) in un’azienda in grado di ottenere buoni risultati;
- Riorganizzazione aziendale;
- Sfruttamento di economie di scala;
- Diversificazione degli investimenti, dal momento che si sceglie di cedere solo singoli rami aziendali e non tutta l’azienda;
- Passaggio generazionale all’interno dell’azienda, al fine di semplificare e razionalizzare l’eventuale successiva divisione dell’azienda tra gli eredi.

In generale, si può quindi affermare che l’operazione di conferimento è un utile strumento per perseguire la dimensione aziendale ottimale; consente infatti di ridurre le dimensioni di un’azienda, conferendone i diversi rami in imprese con autonomia gestionale, ma anche di consolidare alleanze.

#### **Aspetti civilistici:**

- Art. 2342-2343 cc: Spa, Sapa
- Art. 2464-2465 cc: Srl

#### **Tipizzazioni:**

- Per scorporo: conferitaria di nuova costituzione.

Non è presente la problematica del sovrapprezzo di emissione, in quanto la conferitaria è di nuova costituzione.

- Per apporto: conferitaria già esistente.

La contropartita per il conferente sono azioni/quote della conferitaria. L’aumento di CS della conferitaria deve tener conto che esistono soci diversi nella compagine sociale della conferitaria – soci che non partecipano al conferimento, ma che debbono mantenere invariata la loro % di partecipazione nella conferitaria (sovrapprezzo – 2441, 2343, 2465 cc).

Obbligatorietà del sovrapprezzo (art. 2441 cc):

1. Nei conferimenti in natura (quando si limita il diritto d’opzione dei soci della conferitaria)
2. Nel caso in cui lo esige l’interesse della società
3. Nel caso di azioni offerte ai dipendenti (in quanto si esclude il diritto d’opzione)
4. Nel caso di aumenti di capitale in cui concorrono solo alcuni soci della società)

Il sovrapprezzo non può essere fissato in modo arbitrario.

Conferimento (art. 2346 cc e 2468 cc):

- Proporzionale (regola)
- Non proporzionale (possibilità)

#### **L'oggetto del conferimento**

- Conferitaria Spa/Sapa (art. 2342 cc): divieto di conferire prestazioni d'opera o di servizi
- Conferitaria Srl (art. 2464 cc): possibilità di conferire tutti gli elementi dell'attivo suscettibili di valutazione economica

#### **Adempimenti (società di capitali)**

1. Fase propedeutica: delibera della conferente
2. Fase valutativa: scelta perito, redazione ed asseverazione della perizia
3. Fase attuativa: delibera di aumento di capitale della conferitaria o costituzione della conferitaria / atto di conferimento

#### **Il sistema dei controlli**

- Società di persone: non è necessaria perizia di stima, controllo dell'organo amministrativo e controllo del collegio sindacale
- Società a responsabilità limitata: perito di parte, controllo dell'organo amministrativo non previsto (art. 2465 cc), controllo del collegio sindacale (non previsto – art. 2465 cc, ma rientra negli obblighi del collegio sindacale ex art 2403 e 2409 cc)
- Società per azioni: perito nominato dal tribunale, controllo dell'organo amministrativo obbligatorio (art. 2343 cc), controllo del collegio sindacale limitato alla congruità del prezzo di emissione delle azioni (art. 2441 cc)

#### **La tassazione IRES**

1. Regime ordinario: art. 175 TUIR (ante 1.1.2008): plusvalenza = valore di realizzo – costo fiscalmente riconosciuto.

Conferimento a “valori correnti” (contabilmente avviene a saldi chiusi) vs tassazione ex art. 86 TUIR (regime ordinario – 1 esercizio o regime diluito – 1+4 esercizi). Con il conferimento a “valori correnti” non si trasferiscono le voci rettificative dell'attivo ma i valori netti. Si perde la stratificazione delle rimanenze.

2. Regime ordinario: art. 175 TUIR (post 31.12.2007): non è più applicabile ai conferimenti di aziende.

La finanziaria 2008 è intervenuta in una duplice direzione:

- Allineando il regime di circolazione delle aziende al regime ordinario proprio delle partecipazioni che li contengono
- Reintroducendo un regime di affrancamento fiscale dei plusvalori latenti implicati nelle diverse operazioni di riorganizzazione

Con riferimento al conferimento di aziende è stato generalizzato il regime di continuità dei valori fiscali:

- Sia sotto il profilo soggettivo, eliminando il limite prima previsto della natura di soggetto passivo IRES della società conferitaria

- Sia sotto il profilo oggettivo escludendo ogni alternativa di tassazione ordinaria, il cui mantenimento avrebbe reso precario il passaggio ad un sistema di continuità tra il regime di circolazione delle aziende e quello delle partecipazioni che ne incorporano il valore.
- 3. Regime della neutralità (art. 176 TUIR ante 1.1.2008): conferente soggetto residente, conferitario società di capitali/cooperativa, continuità dei valori contabili, la partecipazione ricevuta dalla conferente è immobilizzazione finanziaria, in ipotesi di successiva cessione della partecipazione non rileva l'art. 37-bis Dpr 600/73 (norma antielusiva), vale la regola della participation exemption
- 4. Regime della neutralità (art. 176 TUIR post 31.12.2007).

La generalizzazione del regime di continuità dei valori fiscali per il conferimento si è realizzato in una duplice direzione:

- Con l'eliminazione del vincolo di appartenenza del soggetto conferitario al novero dei soggetti IRES, di cui all'art. 73, comma 1, lettera a) e b)
- Con la concomitante eliminazione del vincolo di esclusiva territoriale (residenza concorrente dei soggetti conferente e conferitario) a vantaggio del criterio del locus siti riferito all'azienda conferita
- Con la previsione che il conferimento possa essere effettuato anche da imprenditori individuali/società di persone

Quindi:

- In base alla prima modifica, la qualità di conferitario potrà essere assunta anche da società di persone
- In base alla seconda modifica assume rilievo discriminante la localizzazione in Italia dell'azienda conferita, anche in caso di non residenza del soggetto conferente ovvero del conferitario
- In base alla terza modifica, anche l'imprenditore individuale può conferire l'unica azienda posseduta ad un soggetto giuridico

Di conseguenza la regola fiscale diventa la neutralità, nell'ambito di un quadro contabile di continuità di valori.

Contabilmente -> continuità

Fiscalmente -> neutralità

Opzionale è invece un regime di imposizione sostitutiva. Obiettivo: consentire l'affrancamento dei plusvalori latenti al (solo) soggetto conferitario, nell'ottica di valorizzare, anche ai fini fiscali, l'investimento compiuto dal conferente.

Logica di riferimento:

- Allineare i passaggi non traslativi di aziende (conferimenti) al regime di circolazione dei titoli che li rappresentano
- Senza però limitare la componente fiscale dell'investimento ad una mera conservazione di valori storici (consentendo quindi di recuperare la rilevanza fiscale dei valori dell'azienda conferitaria, in capo all'unico soggetto che a quel recupero può avere interesse, stante il normale inquadramento della partecipazione attribuita al conferente nel regime di esenzione di cui all'art. 87 DPR 917/1986).

Meccanismo:

- Si riconosce un maggior valore delle immobilizzazioni materiali o immateriali (tutte o in parte per categoria fiscale come da DM 31/05/1988) tramite il pagamento di un'imposta sostitutiva (IRES, IRAP), a scaglioni:
  - o 12% dei maggiori valori fino a 5 mln
  - o 14% dei maggiori valori tra 5 e 10 mln
  - o 16 dei maggiori valori eccedenti i 10 mln

Conseguenza:

- La validità fiscale è immediata per il calcolo degli ammortamenti nel bilancio della conferitaria, mentre è dal 4 periodo d'imposta successivo ai fini del calcolo della plus/minus di cessione dell'immobilizzazione affrancata.

Tale imposizione in ipotesi di alienazione del bene è criticabile, in quanto è troppo ampio l'arco temporale (1+4) dopo il quale si ha allineamento fiscale pieno.

L'opzione per l'imposta sostitutiva potrà essere esercitata, a scelta del contribuente, nell'esercizio stesso di perfezionamento del conferimento ovvero in quello successivo, mediante espressa segnalazione da inserire nella relativa dichiarazione dei redditi.

Il regime dell'imposta sostitutiva è considerato equivalente a quello della continuità dei valori fiscali ai fini della piena fruizione della clausola di non elusività, prevista dal comma 3 dell'art. 176 del DPR 917/1986 con la conseguenza che la successiva cessione in esenzione delle partecipazioni ricevute dal conferente non rileva ai fini dell'art. 37-bis DPR 600/1973.

Tra le disposizioni di attuazione, la maggiore rilevanza operativa concerne la base di calcolo dell'imposta sostitutiva, dovendo stabilirsi se, per effetto dello sfasamento temporale tra la data di effettuazione del conferimento e quella di esercizio dell'opzione nella dichiarazione presentata l'anno successivo, i maggiori valori civilistici da affrancare siano quelli ereditati dal bilancio della conferente ovvero quelli (minori) conseguenti dall'ammortamento effettuato nel primo bilancio post-conferimento. Ragioni sistematiche imporrebbero di assumere il valore originario, costituendo lo sfasamento temporale mera conseguenza dell'iter procedimentale di applicazione delle imposte dirette, con la conseguenza di consentire al conferitario per il recupero dei maggiori ammortamenti fiscali, nella medesima dichiarazione di esercizio dell'opzione, mediante corrispondenti variazioni in diminuzione

Lo stesso dovrebbe valere per il caso di opzione esercitata nel periodo d'imposta successivo, con la differenza che, in tal caso, i valori da considerare dovrebbero essere quelli risultanti dal bilancio relativo all'esercizio oggetto di dichiarazione, costituendo, in tal caso, il "prolungamento" di un ulteriore anno, frutto di una scelta discrezionale ammessa dal legislatore, in contropartita di un minore ammortamento fiscalmente deducibile.

#### **La tassazione IRAP**

Le plusvalenze da trasferimento d'azienda non sono tassabili ai fini IRAP. Trasferimento d'azienda = vendita, conferimento, donazione, successione (Circ. 141/E del 4/6/1998).

Le altre imposte (registro, ipotecarie e catastali) si applicano in misura fissa.

#### **La perizia di stima nelle operazioni di conferimento**

Art. 2343 cc e successivi (SpA)/Art. 2465 cc (Srl):

- Perizia da conferimento e perizia di trasformazione per l'integrità del patrimonio (tutela esterna)
- Perizia da conferimento per l'integrità del patrimonio (tutela interna) e per la congruità dei rapporti tra soci – vecchi ed eventualmente nuovi (tutela interna ed esterna)

#### **Perizia di stima ex art. 2343 e 2465 del Codice civile**

- È necessaria (società di capitali)
- Deve essere redatta a cura di un soggetto terzo rispetto alle parti
- La finalità è quella di fornire adeguata garanzia ai terzi e, in particolare, ai creditori sociali della società conferitaria
- Le disposizioni trovano applicazione anche con riferimento alle società di capitali aventi finalità mutualistica (cooperative) o consortili (consorzi)

#### **Nomina del perito**

L'attribuzione della nomina spetta a soggetti diversi a seconda della natura giuridica della conferitaria:

- Per conferimenti in SpA l'esperto deve essere designato dal Tribunale territorialmente competente
- Per conferimenti in Srl l'esperto può essere nominato direttamente dal socio che effettua il conferimento

#### **Finalità della perizia**

La relazione di stima deve necessariamente contenere l'attestazione che il valore dei beni o crediti conferiti sia almeno pari a quello ad essi attribuito ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale sovrapprezzo, mentre non deve obbligatoriamente attestare il valore effettivo di quanto conferito (massime del Collegio notarile del Triveneto – 2004).

La logica valutativa deve essere assolutamente prudentiale. Quindi si deve individuare un valore senz'altro non superiore a quello "ragionevolmente attribuibile" all'azienda, piuttosto che il puntuale valore ragionevolmente attribuibile.

L'avviamento nel conferimento d'azienda: se è riconosciuta all'operazione una natura realizzativa la valorizzazione di un avviamento è certamente compatibile e quindi:

- Se il conferente perde il controllo del complesso aziendale conferito (partecipazione di minoranza)
- La partecipazione nella conferitaria che il conferente riceve in cambio non è totalitaria

Se è riconosciuta all'operazione una natura riorganizzativa, la compatibilità tra prudenza della perizia e valorizzazione della plusvalenza latente (avviamento) potrebbe essere più dubbia.

Tuttavia "in caso di conferimento d'azienda è sempre possibile procedere alla stima dell'avviamento" (Massime del collegio notarile del Triveneto – 2004).

#### **La struttura della perizia**

- Esplicazione delle finalità della perizia
- Descrizione analitica del complesso aziendale oggetto di conferimento
- Acquisizione di una situazione economica e patrimoniale relativa all'azienda, riferita ad una data il più possibile prossima a quella prevista per la stipula dell'atto di conferimento

- Valutazione sistematica dei singoli elementi patrimoniali
- Effettuazione di eventuali stime ulteriori del complesso aziendale, sulla base di metodologie valutative che consentono un apprezzamento dell'avviamento e degli eventuali valori immateriali (cosiddetti "intangibles")
- Rilascio dell'attestazione che il valore del complesso azienda conferito non è inferiore a quello ad esso attribuito ai fini della determinazione in capo alla società conferitaria del capitale sociale e dell'eventuale riserva di sovrapprezzo
- Formula di giuramento della perizia

### **Aspetti contabili del conferimento in capo alla conferitaria: saldi chiusi o saldi aperti?**

Un aspetto rilevante riguarda la modalità di contabilizzazione di queste poste dell'attivo patrimoniale relativamente alle quali risultino iscritti dei fondi di svalutazione o di ammortamento, rettificativi del valore iniziale di iscrizione.

Si pone infatti la questione di come procedere alla loro contabilizzazione nell'attivo patrimoniale della conferitaria, posto che risultano esperibili due distinte modalità:

- Contabilizzazione a saldi chiusi

A titolo esemplificativo, si pensi ad una immobilizzazione compresa nell'azienda conferita: con valore effettivo, risultante dalla perizia di stima, di 800, iscritta nella contabilità del conferente per 2.000, a fronte della quale è acceso un fondo ammortamento di 1.600 (valore netto contabile 400), frutto di un'aliquota annua di ammortamento pari al 20%.

Se la conferitaria procede alla contabilizzazione dell'azienda conferita secondo la metodologia a saldi chiusi: nel caso in cui il conferimento abbia luogo a "valori contabili", la società conferitaria iscriverà l'immobilizzazione nel proprio attivo per 400, ossia al valore netto contabile, senza evidenziale alcun fondo di ammortamento "preesistente" (e non per 2.000, con contestuale iscrizione del relativo fondo di ammortamento "preesistente" di 1600). Nel caso in cui il conferimento abbia luogo a valori di perizia, la società conferitaria iscriverà l'immobilizzazione nel proprio attivo patrimoniale per 800, senza evidenziale alcun fondo di ammortamento "preesistente".

I beni, relativamente ai quali la perizia fa emergere dei minusvalori latenti, devono necessariamente essere iscritti dalla conferitaria ai minori valori di perizia. I beni, relativamente ai quali la perizia fa emergere dei plusvalori latenti, non devono necessariamente essere iscritti dalla conferitaria ai maggiori valori di perizia, potendo le parti scegliere di attenersi ai minori valori contabili risultanti in capo al conferente. In ogni caso qualora la conferitaria iscriva l'azienda sulla base del maggior valore risultante dalla perizia, l'evidenziazione nella sua contabilità dei plusvalori latenti in capo al conferente deve essere coerente con quanto evidenziato nella perizia di stima predisposta ai fini degli art. 2343 e 2465 cc.

- Contabilizzazione a saldi aperti

Se la conferitaria procedere alla contabilizzazione dell'azienda conferita secondo la metodologia a saldi aperti: nel caso in cui il conferimento abbia luogo "a valori contabili", la società conferitaria iscriverà l'immobilizzazione nel proprio attivo patrimoniale per un valore contabile di 2.000 con contestuale iscrizione del relativo fondo di ammortamento preesistente di 1.600 (anziché procedere alla diretta iscrizione del valore netto contabile di 400, come accade nel caso di contabilizzazione a saldi chiusi). Nel caso in cui il conferimento abbia luogo a valori di perizia, la società conferitaria dovrà iscrivere l'immobilizzazione per un valore netto contabile di 800 (posto che esso rappresenta

appunto il valore effettivo del bene), rettificando il fondo di ammortamento e/o il valore lordo di iscrizione del bene.

Saldi chiusi o saldi aperti?

In linea di principio la scelta della metodologia contabile dovrebbe prescindere da considerazioni circa il trattamento fiscale applicabile ai fini delle imposte sul reddito all'operazione di conferimento d'azienda.

Ciò detto, si rileva comunque che, nella prassi:

- La scelta del regime previsto dall'art. 176 TUIR è solita accompagnarsi sul piano contabile alla scelta per la metodologia di contabilizzazione a saldi aperti
- La scelta del regime previgente previsto dall'art. 175 del TUIR era solita accompagnarsi, sul piano contabile, alla scelta per la metodologia di contabilizzazione a saldi chiusi.

La fondamentale differenza in passato è stata dovuta al fatto che:

- Nel conferimento "modello cessione" si determina dal punto di vista fiscale un momento di discontinuità nel possesso del bene, alla stregua di quanto avviene per effetto di una compravendita, ragione per cui il valore di riferimento per il calcolo degli ammortamenti fiscalmente rilevanti da parte della conferitaria diviene il "suo" costo di acquisto, ossia il valore netto di iscrizione del bene nel proprio stato patrimoniale;
- Nel conferimento "modello trasformazione" viceversa, si determina dal punto di vista fiscale una perfetta successione del conferitario nelle posizioni soggettive del conferente, ragione per cui il valore di riferimento per il calcolo degli ammortamenti fiscalmente rilevanti da parte della conferitaria diviene il costo di acquisto che sussisteva in capo al conferente, ossia il valore di iscrizione del bene nello stato patrimoniale del conferente al lordo del relativo fondo ammortamento accantonato dal conferente medesimo fino alla data del conferimento.

Sul piano pratico oggi (in vigore dell'art. 176 TUIR): la metodologia di contabilizzazione a saldi aperti consente di coordinare le esigenze di rappresentazione contabile e il corretto trattamento fiscale:

- Se il bene viene iscritto dal conferitario in continuità di valori contabili (infatti il valore lordo di iscrizione del bene nell'attivo del conferitario viene a coincidere con il valore lordo di iscrizione del bene nell'attivo del conferente, il quale, come si è detto, costituisce ai fini fiscali il valore di riferimento per il calcolo della misura massima di ammortamento deducibile anche in capo al conferitario);
- Se il bene viene iscritto dal conferitario sulla base dei valori di perizia, la metodologia di contabilizzazione a saldi chiusi consente di coordinare le esigenze di rappresentazione contabile e il correlato trattamento fiscale solo se il bene viene iscritto dal conferitario in continuità di valori contabili (il valore lordo di iscrizione del bene nell'attivo del conferitario coincide con il valore netto del bene medesimo, il quale come si è detto costituisce ai fini fiscali il valore di riferimento per il calcolo della misura massima di ammortamento deducibile in capo al conferitario).

## **Riassunto**

### **Differenza con le principali operazioni straordinarie**

- Fusione: comporta l'estinzione della società fusa, il patrimonio sociale viene totalmente trasferito

- Scissione: variazione dell'assetto societario della società scissa; le azioni della società beneficiaria sono assegnate ai soci della stessa mentre nel conferimento le azioni sono assegnate alla società conferente
- Cessione: il trasferimento dell'azienda comporta la totale estinzione del collegamento esistente tra beni e compagnie sociale; il prezzo del trasferimento è correlato al valore d'azienda ed altri accordi contrattuali tra le parti, mentre nel conferimento dipende dalla perizia di stima.

### **Principali effetti fiscali – art 176 TUIR**

È stabilita la neutralità dell'operazione di conferimento sia per il conferente che per il conferitario purché:

- L'operazione avvenga tra soggetti residenti
- Nell'esercizio di attività commerciali
- Il conferente assuma quale valore della partecipazione ricevuta l'ultimo valore fiscalmente riconosciuto dell'azienda conferita
- Il conferitario subentri nella posizione del conferente facendo risultare da apposito prospetto di riconciliazione (nella dichiarazione dei redditi) i dati di bilancio e i valori fiscali riconosciuti.

La sola conferitaria (non il conferente) ha la facoltà di optare per il riconoscimento ai fini fiscali in tutto o in parte dei maggiori valori delle immobilizzazioni materiali e immateriali, iscritti in bilancio, effettuando il versamento di una imposta sostitutiva.

In caso di opzione non sarà più necessario compilare il prospetto di riconciliazione in dichiarazione dei redditi. Tale facoltà deve essere esercitata nella dichiarazione dei redditi relativa all'esercizio nel corso del quale è stata realizzata l'operazione di conferimento o nella dichiarazione relativa al periodo d'imposta successivo.

Le immobilizzazioni oggetto di opzione devono rimanere in carico almeno per quattro periodi d'imposta.

### **Plusvalenza della conferente**

La plusvalenza originatasi dal potenziale differenziale tra il momento di realizzazione della perizia e quello di effettuazione dell'operazione è fiscalmente neutrale ai sensi dell'art. 176 TUIR e quindi in dichiarazione sarà oggetto di variazione in diminuzione.

Il valore fiscale della partecipazione – sebbene iscritta contabilmente per l'importo della perizia – sarà quello contabile (della conferente): tale importo rileva al momento della futura cessione della partecipazione. Al fine di permettere il monitoraggio di tale valore fiscale è necessario, anche per la conferente, compilare il prospetto di riconciliazione (quadro RV) della dichiarazione dei redditi.

Se la partecipazione verrà ceduta per un importo maggiore di quello di carico fiscale, si originerà una plusvalenza.

Potrebbe essere considerato elusivo per le imposte indirette (imposta di registro – al posto del 3% si paga l'imposta in misura fissa).

### **Successiva alienazione in regime di participation exemption**

Ai sensi dell'art. 176 comma 3 TUIR la successiva alienazione della partecipazione in regime di participation exemption non è considerata dal legislatore una operazione elusiva, facendo quindi

rientrare anche tale fattispecie nelle operazioni non realizzative, purché la stessa avvenga in regime di continuità dei valori fiscali/opzione per imposizione sostitutiva.

Il possesso in capo al conferente della partecipazione “dal primo giorno del dodicesimo mese precedente a quello dell’avvenuta cessione” (art. 87 TUIR) è da verificare tenendo in considerazione anche il periodo di possesso dell’azienda conferita: la partecipazione ricevuta dal conferente, quindi, viene assunta con un’anzianità pari a quella attribuibile all’azienda conferita (art. 176 TUIR, comma 5).

Nel calcolo del periodo di possesso in capo alla conferitaria dei beni conferiti si considera anche il periodo di possesso del soggetto conferente (art. 176 TUIR comma 4).

### **La trasformazione**

Diverse tipologie di trasformazione:

- Omogenea: nell’ambito della stessa categoria societaria (es. da società ad altra società). Può essere progressivo (da società di persone a capitali) o regressiva (da società di capitali a società di persone)
- Eterogenea: da/in società di capitali

La trasformazione deve risultare da atto pubblico e contenere le indicazioni stabilite dalla legge (es. modifica dei patti sociali) seguendo le forme di pubblicità previste (es. iscrizione nel registro delle imprese).

### **La perizia**

**Art. 2500 ter cc** “il capitale della società risultante dalla trasformazione deve essere determinato sulla base dei valori attuali degli elementi dell’attivo e del passivo”.

Volontà del legislatore: porre particolare attenzione alla consistenza patrimoniale nei momenti di rilevante cambiamento per l’impresa, anche al fine di far emergere il valore corrente degli elementi dell’attivo e del passivo della società.

La funzione della perizia è quella di valutare i singoli beni ma anche di verificare la loro esistenza e di indicare eventuali passività, anche solo potenziali.

**Art. 2500 ter cc:** “... e deve risultare da relazione di stima redatta a norma dell’art. 2343 ovvero dalla documentazione di cui all’art 2343 ter cc ovvero, infine, nel caso di società a responsabilità limitata, dell’articolo 2465 cc).

- Art. 2343 ter cc: valori mobiliari quotati, fair value con revisione di bilancio “clear”, perizia su beni entro i 6 mesi precedenti
- Art. 2465 cc: perito iscritto al Registro revisori MEF. Descrizione/criteri/attestazione.

Data di riferimento della perizia non anteriore di 4 mesi rispetto all’atto ovvero, in analogia con art. 2343 ter comma 2, lett b), anche sei mesi.

Per orientamento, prevalente sarebbe opportuno non valutare l’avviamento (ma la norma non esclude esplicitamente). La valutazione dovrebbe essere fatta al minore tra il valore contabile e il valore di perizia (prudenza).

In merito alla possibile rivalutazione di beni aziendali, opinioni discordi in dottrina. Il metodo di valutazione più adeguato nella perizia di trasformazione sembrerebbe quello patrimoniale. Tale

metodo prevede infatti una determinazione del valore dell'impresa mediante una valutazione analitica dei singoli elementi patrimoniali (integrità e fondatezza del patrimonio).

Il perito deve partire da una iniziale verifica dell'inclusione, nella situazione patrimoniale di partenza, di tutti gli elementi dell'attivo e del passivo.

Successivamente dovrà esprimere gli stessi a valori correnti indicando le attività di verifica espletate, i crediti di valutazione adottati e le eventuali difficoltà riscontrate. La dottrina e la giurisprudenza ritengono che la forma di esposizione dei risultati della perizia assuma la forma del bilancio d'esercizio (anche se privo del conto economico) rispettando quindi lo schema di stato patrimoniale.

Tre casistiche:

- Valori di stima = valori contabili: mantenimento dei valori contabili
- Valori di stima > valori contabili: possibilità di recepimento dei valori di stima (come valore massimo) per le attività, recepimento obbligatorio dei valori di stima per le passività
- Valori di stima < valori contabili: recepimento obbligatorio dei valori di stima per le attività, mantenimento o adeguamento dei valori contabili per le passività.

Se nella trasformazione da società di persone a società di capitali il patrimonio netto contabile è determinato per effetto della presenza, tra le attività di "Crediti verso i soci" (per prelevamenti eccedenti) la posta può assumere rilevanza anche in sede di perizia e, conseguentemente, di delibera di trasformazione? Non vi è soluzione univoca: la decisione è rimessa alla discrezionalità, in prima istanza, del perito e, successivamente, del notaio che, a seguito della soppressione del giudizio di omologa, è chiamato a fare un controllo di legittimità della delibera.

NB: in presenza di precedenti giurisprudenziali favorevoli anche in vigenza di omologa del tribunale.

Emersione di plusvalenza di stima (valori di stima > valori contabili) -> riserva di trasformazione. Ha natura di riserva di capitali, indisponibile alla distribuzione fino al realizzo del bene oggetto della "rivalutazione" ovvero fino a concorrenza del residuo maggior ammortamento non ancora portato a conto economico.

La riserva di trasformazione è immediatamente disponibile per la copertura di perdite d'esercizio ovvero per l'aumento del capitale sociale.

In caso di riduzione della riserva indisponibile per qualsiasi scopo (riduzione per perdite ovvero in caso di distribuzione) è possibile dar luogo a distribuzione di utili fino a che la riserva stessa non è ricostituita, così come per le riserve di rivalutazione monetaria? La norma civilistica nulla dispone, quindi ciò che non è vietato espressamente, può ritenersi ammissibile.

E in capo alla società di capitali trasformata vi fosse la previsione di partecipazione agli utili svincolata dai conferimenti? In questo caso sarebbe importante valutare l'opportunità di recepire i maggiori valori, partendo dal presupposto che la riserva iscritta costituisce una riserva di capitali e come tale, in caso di distribuzione tra i soci, deve essere ripartita sulla base della partecipazione al capitale sociale.

Nel caso in cui non fossero recepiti i maggiori valori, nel momento di realizzo della plusvalenza (per effetto della cessione del bene ad esempio) la stessa, costituendo utile, potrebbe essere ripartita tra i soci su tale ultima base.

Il recepimento dei maggiori valori di perizia, dal punto di vista fiscale, è neutro (cioè, non viene riconosciuto) ai sensi dell'art. 110 comma 1 lett c) TUIR. Nessuna norma, al contrario, dispone circa la natura fiscale della riserva iscritta a fronte della "rivalutazione" operata ai fini civilistici.

Partendo dal presupposto che il maggiore valore non è riconosciuto fiscalmente, la riserva non assumerà mai natura di riserva in sospensione di imposta in capo alla società trasformata. Essa, al contrario, sarà disponibile alla distribuzione, senza alcuna ripercussione di ordine tributario, in capo alla società, proporzionalmente alla parte assoggettata a tassazione attraverso il recupero fiscale dei maggiori ammortamenti civilistici (ovvero delle minori plusvalenze o maggiori minusvalenze, in caso di vendita dei beni) imputati al conto economico in conseguenza della rivalutazione operata (che, ai sensi dell'art. 110 comma 1 lett c) del TUIR, non trova riconoscimento ai fini fiscali).

Più problematica, al contrario, risulta la valutazione di una eventuale tassazione quali i dividendi in capo ai soci in caso di una sua distribuzione.

Se si aderisce alla tesi di riserva di utili si genera una parziale doppia tassazione della stessa materia imponibile: una volta in capo alla società per effetto del mancato riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti ed una volta in capo ai soci in caso di distribuzione della riserva quali utili da partecipazione.

Se si aderisce alla tesi di riserva di capitale, si realizza la ripresa fiscale in capo alla società che per effetto del mancato riconoscimento dei maggiori valori iscritti e in capo ai soci, in caso di distribuzione della riserva, si realizza una riduzione del costo fiscalmente riconosciuto della partecipazione.

Nella determinazione del capitale sociale della società, che potrà essere sicuramente inferiore al patrimonio netto di perizia, occorre fare qualche considerazione anche con riferimento al valore contabile del patrimonio.

- PN contabile > PN di perizia

Il capitale sociale della società trasformata (società di capitali) non potrà mai essere superiore al PN di perizia. Il PN risultante dalla perizia deve essere almeno pari al minimo legale previsto per il modello di società di capitali adottato (diventerà il CS della trasformata): nel caso in cui per attuare la trasformazione fosse necessario un aumento di capitale, sarà necessario che l'aumento sia interamente sottoscritto e che sia versato almeno il 25%.

- PN contabile < PN di perizia

Il capitale sociale della società trasformata (società di capitali) non potrà mai essere superiore al PN di perizia (se si recepiscono i plusvalori). Il capitale della società trasformata deve essere almeno pari al minimo legale previsto per il modello di società di capitali adottato.

La trasformanda redige una situazione contabile di trasformazione da consegnare al perito e il perito, sulla base di tale situazione, redige la perizia di stima del patrimonio sociale.

È normale che, tra la data di riferimento della perizia e la data di effetto della trasformazione, si realizzi una variazione del patrimonio netto di trasformazione in conseguenza di fatti di gestione ovvero di altre operazioni compiute dai soci quali prelievi in conto utili (che però sarebbero da evitare).

## **LEZIONE 24 – LA LIQUIDAZIONE E L’AFFITTO D’AZIENDA – 07/10/2023**

### **Liquidazione – Aspetti civilistici**

La liquidazione coincide con il termine della vita dell’azienda. Con la liquidazione si scioglie il vincolo dei beni al soggetto giuridico:

- Conversione di attività in denaro
- Estinzione delle passività
- Restituzione del residuo ai soci

La liquidazione può essere:

- Volontaria: volontà dei soci
- Coatta: sulla base della legge o delle procedure concorsuali

Le cause della liquidazione sotto il profilo aziendale sono diverse:

- Soggettive: scarsa redditività, decesso dell’imprenditore, ...
- Giuridiche

Normativa civilistica:

- Società semplici: Art. 2272-2283 cc
- Società in nome collettivo: Art. 2308-2312 cc
- Società in accomandita semplice: Art. 2323-2324 cc
- Società di capitali: Art. 2484-2496 cc

Il Codice civile non prevede uno specifico trattamento per le imprese individuali, si applicano quindi le disposizioni della società semplice.

### **Concetti base**

#### 1. Scioglimento

Non vi è estinzione del soggetto giuridico né la risoluzione del contratto societario ma una variazione del contratto, il cui oggetto è la vendita del patrimonio aziendale per ripartire il residuo attivo tra i soci. Esistono pertanto rapporti giuridici in capo alla società che devono essere risolti.

#### 2. Liquidazione

Fase di vendita del patrimonio aziendale e risoluzione dei rapporti giuridici in essere, estinzione delle passività, restituzione del residuo attivo ai soci

#### 3. Estinzione

Dopo la fase di liquidazione, la società non ha più patrimonio ed i soci hanno perso il loro “status” a causa della restituzione dell’iniziale conferimento. Ne risulta la cancellazione della società dal registro imprese.

### **Cause di scioglimento delle società di persone**

1. Decorso del termine
2. Conseguimento dell’oggetto sociale: relativamente ad oggetti ben determinati e limitati. Non per oggetti generici
3. Impossibilità di conseguire l’oggetto sociale: mutamenti legislativi/normativi o per contrasti tra soci, morte o recesso di un socio “necessario” all’attività

4. Volontà di tutti i soci: decisione unanime dei soci
5. Mancanza della pluralità dei soci se non ricostituita nel termine dei 6 mesi: almeno 2 soci per le Sas, almeno un socio accomandante e uno accomandatario
6. Altre cause previste dal contratto sociale: previste nel contratto originario tra i soci

#### **Cause di scioglimento delle società di capitali**

1. Decorso del termine: esistono società con durata illimitata
2. Conseguimento dell'oggetto sociale: relativamente ad oggetti ben determinati e limitati. Non per oggetti generici
3. Impossibilità di conseguire l'oggetto sociale: l'assemblea può modificare l'oggetto sociale per evitare lo scioglimento. Es: mutamenti legislativi/normativi o per contrasti tra soci, morte o recesso di un socio "necessario" all'attività, ...
4. Deliberazione dell'assemblea dei soci: decisione a maggioranza qualificata dei soci
5. Impossibilità di funzionamento o inattività dell'assemblea dei soci: mancata nomina/revoca dell'organo esecutivo, mancata convocazione dell'assemblea per approvazione del bilancio
6. Riduzione del capitale sociale sotto il limite legale: ripiano delle perdite e ricostituzione del capitale minimo o trasformazione, viene meno la garanzia minima a favore dei terzi per beneficiare della responsabilità limitata
7. Mancanza di risorse per pagare le quote/azioni del socio receduto: nel caso le riserve ed il capitale non siano capienti per pagare il recesso del socio -> capitale azzerato o negativo -> scioglimento. La quota è liquidata al valore corrente.
8. Dichiarazione di nullità delle società (art. 2332 cc): scioglimento del contratto
9. Azioni di risparmio e a voto limitato superiori al 50% del capitale sociale: valida solo per le società quotate (art. 154 comma 4 D.lgs. 58/98). Il rapporto deve essere ristabilito entro due anni con emissione di azioni ordinarie. Nel caso le azioni ordinarie siano meno di ¼ del capitale sociale, vanno riportate almeno entro ¼ entro sei mesi. Se non vengono rispettati i limiti temporali di ricostituzione, la società si scioglie.
10. Mancanza di pluralità dei soci delle due categorie per le Sapa
11. Altre cause previste dall'atto costitutivo, dallo statuto o dalla legge.

#### **D.lgs. 6/2003**

Separazione delle cause di scioglimento e la data di effetto dello scioglimento.

Gli effetti dello scioglimento partono:

- Data di iscrizione presso l'ufficio registro imprese: altre cause (decorso del termine, conseguimento dell'oggetto sociale, impossibilità di conseguire l'oggetto sociale, impossibilità del funzionamento o inattività dell'assemblea, riduzione del capitale sotto il limite legale, riserve e capitale sociale insufficiente per la liquidazione del recesso del socio).
- Data di iscrizione della deliberazione dell'assemblea dei soci: scioglimento per volontà dei soci

Gli amministratori devono senza indugio (art. 2485 cc) accertare se vi sono cause di scioglimento e procedere agli adempimenti civilistici. Responsabilità personale e solidale per i danni alla società, ai soci, ai terzi e ai creditori sociali per il ritardo (la società, infatti, non ha diritto ad operare -> dovrebbe essere sciolta e fermarsi).

#### **Effetti dello scioglimento**

- **Per i soci**

Diritto di ricevere la quota di riparto dell'attivo risultante dalla liquidazione. Restituzione dei beni conferiti in godimento (nello stato di fatto in cui si trovano). Diritto al risarcimento dei danni se i beni sono deperiti a causa dell'amministrazione: soddisfazione del credito prima del riparto.

I soci, prima del riparto, devono aver versato tutto il capitale sottoscritto. Se società di persone:

- Responsabilità illimitata delle obbligazioni sociali. I versamenti sono proporzionali alla partecipazione alle perdite. Versamenti proporzionali anche per il debitore socio insolvente
- Il socio si può opporre se prova l'esistenza di fondi disponibili sufficienti al pagamento dei debiti.

Responsabilità dei soci per i debiti tributari della società non soddisfatti dai liquidatori. Limitata al valore delle somme/beni ricevuti in assegnazione nei due periodi di imposta anteriore alla messa in liquidazione e per tutte le somme/beni ricevuti in sede di riparto.

- **Per gli amministratori**

Accertamento delle cause di scioglimento: convocazione dell'assemblea per decidere sullo scioglimento o rimuovere la causa dello stesso.

Gli amministratori rimangono in carica sino alla nomina (e accettazione) dei liquidatori.

Cessazione della carica di amministratore con obbligo di consegnare ai liquidatori:

- Libro giornale
- Libro inventari
- Libri sociali
- Situazione dei conti alla data di scioglimento
- Rendiconto sulla gestione relativo al periodo successivo all'ultimo bilancio approvato: bilancio di verifica alla data di liquidazione e rendiconto sulla gestione sino ad oggi
- Poteri limitati alla conservazione dell'integrità e valore del patrimonio sociale: fino a quando il liquidatore non prende in carica la gestione, l'amministratore deve conservare il patrimonio (es. se ho beni deperibili posso procedere alla vendita).

Se per conservare il patrimonio si rende necessario intraprendere nuove operazioni (sino alla data di nomina del liquidatore) l'amministratore deve procedere ad azioni adeguate (es. conservazione del valore di beni intangibles come marchi). Responsabilità verso i terzi per eventuali danni.

Le responsabilità "fiscali" dei soci (viste prima) sono estese anche agli amministratori nei due periodi di imposta anteriori alla messa in liquidazione.

- **Per assemblea dei soci e collegio sindacale**

L'assemblea dei soci ed il collegio sindacale permangono operativi, con i medesimi poteri ante liquidazione. Il collegio sindacale può chiedere la revoca dei liquidatori per giusta causa.

L'assemblea dei soci è limitata nei poteri: limiti alle deliberazioni dell'assemblea straordinaria non compatibili con lo status di liquidazione (es. acquisto di un nuovo immobile, contrario al fine di liquidazione dell'operazione).

Ampliamento dei poteri dell'assemblea per effetto della liquidazione: poteri di indirizzo specifico e puntuale sulle modalità di esecuzione dell'incarico di liquidazione:

- Nomina e revoca dei liquidatori

- Determinazione del numero dei liquidatori e regole di funzionamento in caso di organo collegiale
- Criteri e indirizzi per la liquidazione (es. non puoi venderlo a meno di X)
- Poteri dei liquidatori, soprattutto in caso di cessione di azienda sociale o rami di questa (es. su operazioni particolarmente delicate l'approvazione finale può essere attribuita all'assemblea dei soci)
- Atti di conservazione del patrimonio da parte dei liquidatori

Nelle società di persone i soci possono impedire ai liquidatori la possibilità di vendere in blocco i beni aziendali, stipulare transazioni e compromessi (art. 2278 cc).

### **Step operativi per la liquidazione**

1. Delibera del consiglio di amministrazione per la proposta di liquidazione
2. Convocazione dell'assemblea straordinaria
3. Delibera dell'assemblea straordinaria di scioglimento e nomina dei liquidatori
4. Iscrizione della delibera presso il Registro delle imprese
5. Iscrizione della nomina degli amministratori (dopo l'accettazione) nel registro delle imprese
6. Divieto degli amministratori di compiere operazioni (nelle società di persone) o divieto di compiere atti non volti alla conservazione del patrimonio (nelle società di capitali). Nelle società di capitali: esercizio provvisorio dell'impresa se autorizzato dall'assemblea.
7. Verbale di consegna redatto dagli amministratori avente ad oggetto i beni e documenti consegnati ai liquidatori, redazione dell'inventario di liquidazione

### **I liquidatori**

- Nomina

Compete all'assemblea straordinaria o al tribunale, su istanza dei soci, se l'assemblea non riesce ad esprimerli (inattività o non funzionamento).

- Durata

Non esiste una scadenza (organo permanente). Decadono con le stesse regole degli amministratori e sono revocabili dall'assemblea anche senza giusta causa (eventuale risarcimento del danno verso il liquidatore). La giusta causa è invece necessaria per la revoca da parte del tribunale, su istanza dei soci o del pubblico ministero.

- Poteri

Possibilità di esercizio provvisorio se autorizzati dall'assemblea ai fini di conservare il valore aziendale ai fini di una cessione. Per le società di persone rimane il divieto di compiere nuove operazioni. L'assemblea può limitare la libertà di azione dei liquidatori.

Possono richiedere ai soci versamenti dei decimi e/o di fondi per pagare le obbligazioni sociali. Devono procedere al riparto del residuo attivo ai soci, depositare i libri sociali presso il registro imprese (di fatto non si fa e si indica dove si trovano i libri sociali) e cancellare la società.

- Responsabilità

Medesime responsabilità degli amministratori. Sono sottoposti all'azione di responsabilità dell'assemblea dei soci, verso i creditori sociali per le perdite sul patrimonio se questo risulta insufficiente o verso il socio se ha subito un danno da comportamenti dolosi o colposi.

Se intraprendono operazioni rischiose o provocano danni, ne rispondono alla società.

Nelle società di persone, vige il divieto di intraprendere nuove operazioni, con una responsabilità personale e solidale (con gli altri attori che hanno compiuto l'operazione) per le azioni intraprese.

Divieto di riparto ai soci prima di aver pagato tutti i creditori, salvo che risulti da bilancio che il riparto (parziale) non incide sulla disponibilità di somme per pagare i creditori sociali.

I creditori non soddisfatti, dopo la cancellazione della società, si possono rivalere nei confronti dei soci sino a concorrenza delle somme da loro riscosse da bilancio finale di liquidazione e verso i liquidatori se il mancato pagamento è dipeso da loro colpa.

Responsabilità verso l'erario per i crediti non soddisfatti a fronte di pagamento di creditori societari con grado di privilegio inferiore o assegnazione ai soci senza soddisfare i crediti erariali. Limite della responsabilità in relazione alle somme disponibili in azienda.

### **Liquidazione dell'attivo – estinzione del passivo – riparto tra i soci**

Inventario iniziale in contraddittorio con amministratori per valorizzare le attività e le passività prese in carico al momento della nomina.

Valutazione della capienza dell'attivo realizzabile per il pagamento dei debiti. In caso di insolvenza, attivazione delle procedure concorsuali (concordato preventivo, fallimento).

Redazione del bilancio finale di liquidazione, con evidenza del residuo attivo e delle quote spettanti ad ogni socio. Pagamento ai soci in denaro o in natura.

Nel caso di bilancio finale di liquidazione sono presenti ancora dei debiti da liquidare (es. debiti verso erario per imposte o spese per le ultime procedure di estinzione), è necessario accantonare risorse per il loro pagamento.

Rilascio di quietanza liberatoria dai soci prima di procedere al riparto finale ai fini di evitare azioni di impugnazione del bilancio di liquidazione da parte di soci dissenzienti dopo aver proceduto al riparto.

### **Revoca della liquidazione**

- Società di persone

L'assemblea dei soci può revocare la liquidazione, all'unanimità, se non è stato ancora effettuato il riparto ai soci.

- Società di capitali

Lo stato di liquidazione può essere revocato in ogni momento, previa eliminazione della causa di scioglimento, con le maggioranze dell'assemblea straordinaria.

I soci hanno diritto al recesso a fronte della revoca della liquidazione.

Per i creditori sociali la revoca ha effetto 60 giorni dopo l'iscrizione nel registro delle imprese entro il quale termine i creditori sociali possono fare opposizione.

### **Estinzione**

Deposito del bilancio finale di liquidazione, con indicazione della parte spettante ad ogni socio. Il bilancio è accompagnato dalla relazione del Collegio Sindacale e dal revisore dei conti, è depositato presso il registro delle imprese ed ogni socio ha 90 giorni di tempo per fare opposizione.

Decorso 90 giorni senza opposizione dei soci, il bilancio finale di liquidazione è approvato ed i liquidatori sono liberi verso i soci, salvo la distribuzione del residuo attivo.

Le somme non ritirate dai soci entro 90 giorni dal deposito del bilancio devono essere depositate dai liquidatori presso una banca su deposito vincolato a favore del socio.

Per le società di persone il piano di riparto è documento distinto dal bilancio finale e deve essere comunicato con raccomandata ai soci (cosa diversa nelle società di capitali dove il riparto è all'interno del bilancio di liquidazione).

Dopo il riparto finale il liquidatore deve chiedere la cancellazione della società dal registro delle imprese. Con la cancellazione il soggetto giuridico cessa di esistere. Si procede quindi al deposito dei libri sociali presso il registro delle imprese che deve conservarli per dieci anni (non quelli contabili). Spesso non succede, nel bilancio finale di liquidazione si scrive dove questi sono depositati.

I libri contabili devono essere conservati dal liquidatore o questo deve indicare il soggetto/luogo ove sono conservati.

Il bilancio finale di liquidazione parte dall'inventario iniziale ed è lungo x anni (tutti gli anni di liquidazione). È depositato con cadenza annuale un bilancio annuale di liquidazione nel registro delle imprese. Se per tre anni consecutivi non viene depositato il bilancio annuale di liquidazione, la società è cancellata d'ufficio dal registro delle imprese, con conseguente estinzione.

### **La liquidazione - Normativa fiscale**

Art. 182 TUIR:

- Rendiconto amministratori
- Bilanci intermedi (se la durata è superiore all'esercizio)
- Bilancio finale di liquidazione

Dall'1/1 alla data di messa in liquidazione da parte dell'assemblea straordinaria avremo un rendiconto predisposto dagli amministratori con la configurazione di un autonomo periodo d'imposta. Si predisporrà una situazione patrimoniale e conto economico secondo criteri di funzionamento. Entro 7 mesi dalla registrazione al registro delle imprese si deve inviare la dichiarazione dei redditi.

Dalla data di messa in liquidazione si avvierà il periodo di liquidazione, può essere anche più lungo di 1 anno. Si andranno quindi a predisporre molteplici bilanci intermedi con relativa dichiarazione.

Alla presentazione del bilancio finale di liquidazione si predisporrà una dichiarazione dei redditi che ricomprende il periodo dalla messa in liquidazione fino all'estinzione della società.

### **Bilanci intermedi**

Dichiarazione da inizio liquidazione a fine esercizio. Presentazione di dichiarazioni per ogni esercizio successivo. Presentazione di una dichiarazione finale che ricomprende tutti i sottoperiodi di liquidazione.

È possibile riportare le perdite pregresse

- Compensazione utili/perdite nella dichiarazione del bilancio finale di liquidazione
- Tassazione definitiva per ogni esercizio se la liquidazione avviene oltre i 5 anni
- Plusvalenza: tassazione separata se l'attività è svolta da almeno cinque anni, è riferita al reddito complessivo e non a singole cessioni di beni, presentazione del bilancio finale. Non è

possibile fare la tassazione separata se la liquidazione dura da più di 3 esercizi (società di persone) o 5 esercizi (società di capitali).

I redditi dei primi tre esercizi sono provvisori e attribuiti ai soci o alla società. Se la liquidazione dura più di 3 anni (5 per le società di capitali) o non viene presentato il bilancio finale, i redditi intermedi divengono definitivi. Non posso più quindi compensarla con perdite successive.

L'IRAP è invece definitiva (da subito).

Il reddito fiscale è calcolato con criteri di funzionamento mentre il bilancio civilistico intermedio è determinato con criteri di liquidazione.

Esempio:

- Codice civile: il valore dei beni strumentali è determinato civilisticamente sulla base della verifica periodica del valore di presunto realizzo e non comporta ammortamenti.
- Redditi: si riporta in dichiarazione il valore degli ammortamenti di esercizio (non riportati a conto economico). Disallineamento tra i valori civilistici (plus-minusvalenza civilistica alla vendita) e i valori fiscali (plus-minusvalenza fiscale alla vendita inferiori a quella civilistica).

### **Riporto delle perdite**

Le perdite ante liquidazione possono essere riportate nella liquidazione se sono state conseguite entro i 4 anni precedenti. Non è rilevante che la liquidazione duri più di 1 anno (la liquidazione è un unico periodo d'imposta – sia civilistico che fiscale).

Se il periodo di liquidazione dura più di 5 anni (società di capitali) o 3 anni (società di persone e ditte individuali) le perdite del periodo ante liquidazione non possono essere più utilizzate mentre le perdite dei periodi intermedi divengono definitive.

Tassazione separata: nel caso di persone fisiche o società di persone il reddito definitivo (ovvero alla chiusura della liquidazione) può essere tassato a tassazione separata.

### **Bilancio finale di liquidazione**

Il liquidatore predisponde la dichiarazione finale e il bilancio finale di liquidazione. Ricalcolo le tasse da pagare, togliendo quanto pagato nei periodi intermedi. Se il conguaglio presenta un saldo a credito posso chiedere il rimborso

IVA: la liquidazione non interrompe il periodo IVA. Deve essere data comunicazione della variazione (messa in liquidazione).

Imposta di registro: nel caso di assegnazione di beni ai soci è fissa (Eur 200), salvo nei casi di immobili.

### **Tassazione dei riparti ai soci**

Imprenditori individuali, impresa familiare, soci di società di persone:

- Le somme relative a utili anteriori a liquidazione (riserve) sono già state tassate in capo ai soci, mentre l'apporto iniziale di capitale non sconta imposte
- In caso di presenza di riserve in sospensione di imposta, sono tassate in capo ai soci

Società di capitali:

- Qualsiasi somma eccedente il costo fiscale riconosciuto relativo alla partecipazione detenuta viene tassato in capo al socio quale reddito da partecipazione
- Capital gain: diverso trattamento se persone fisiche/società di persone o società di capitale

### **L’Affitto d’azienda**

L’affitto d’azienda è un contratto con il quale il concedente trasferisce all’affittuario il diritto di godimento di un’azienda (complessi di beni organizzati dall’imprenditore per l’esercizio dell’impresa art. 2555 cc) a fronte del pagamento di un canone periodico e per un periodo di tempo determinato.

**Art. 2562 cc:** *“Le disposizioni dell’articolo precedente si applicano anche nel caso di affitto dell’azienda.”*

**Art. 2561 cc:** *“L’usufruttuario dell’azienda deve esercitarla sotto la ditta che la contraddistingue.*

*Egli deve gestire l’azienda senza modificarne la destinazione e in modo da conservare l’efficienza dell’organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni di scorte.*

*Se non adempie a tale obbligo o cessa arbitrariamente dalla gestione dell’azienda, si applica l’articolo 1015.*

*La differenza tra le consistenze d’inventario all’inizio e al termine dell’usufrutto è regolata in danaro, sulla base dei valori correnti al termine dell’usufrutto.”*

L’usufruttuario non può cambiare il nome dell’azienda (ditta), non può cambiare la destinazione (oggetto sociale), deve considerare l’efficienza dell’organizzazione, degli impianti, ... (es. rete commerciale, ... -> dato che dovrà poi restituire l’azienda). Art. 1015 cc -> abusi dell’usufruttuario.

Al termine dell’usufrutto/affitto dovrà essere effettuato un inventario congruendo in denaro il differenziale rispetto all’inventario effettuato inizialmente.

### **Locazione vs affitto**

**Art. 1571 cc:** *“La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all’altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo”.*

**Art. 1615 cc:** *“Quando la locazione ha per oggetto il godimento di una cosa produttiva, mobile o immobile, l’affittuario deve curarne la gestione in conformità della destinazione economica della cosa e dell’interesse della produzione. A lui spettano i frutti e le altre utilità della cosa.”*

L’affitto è un particolare tipo di locazione, il cui oggetto è il godimento di una cosa produttiva, mobile o immobile (es. camion, impianto, ...). Nell’affitto di azienda il bene non è singolo ma è un complesso di beni.

### **Oggetto**

Il contratto di affitto d’azienda deve descrivere dettagliatamente i beni che fanno parte dell’azienda (es. beni immateriali, organizzazione, magazzino, ...). Si allega quindi un inventario dettagliato distinguendo:

- Beni strumentali materiali (terreni, fabbricati, impianti, attrezzature, ...)
- Beni immateriali (marchi, brevetti, software, ...)
- Scorte (inventario di magazzino)

I marchi e i brevetti dell’azienda in affitto rientrano sostanzialmente nel regime della licenza di diritti di proprietà industriale. Qualora si desideri trascrivere all’ufficio brevetti il diritto di licenza acquisito

dall'affittuario, potrebbe essere preferibile porre la licenza ad oggetto di un contratto autonomo rispetto all'affitto d'azienda.

Non sono inclusi crediti e debiti dell'azienda posta in affitto dato che solitamente restano in capo al locatore. Solitamente si fa la stessa cosa quando l'azienda torna nel possesso del locatore.

Il contratto di affitto è fatto con atto pubblico (intervento del notaio) e iscritto nel registro imprese per dargli data certa e ottenere così l'opponibilità ai terzi.

### **Durata**

L'affitto non ha scadenza. Si potrebbe quindi fare un affitto per cento anni. Nel contratto potrebbe non essere precisata una data di scadenza. Se c'è una data, al raggiungimento della data di scadenza il contratto si conclude. È possibile prevedere una clausola secondo la quale salva disdetta scritta il contratto è prorogato.

Se nel contratto non c'è scritto niente, le parti possono recedere dalle parti con un congruo preavviso (non è previsto cosa è congruo, quindi si intende 6 mesi - 1 anno). Se l'affitto d'azienda è ultranovennale e tra questi è compreso un bene immobile, è necessaria l'iscrizione nel registro delle imprese del contratto sia per l'opponibilità nei confronti dei terzi, sia per risolvere conflitti tra più soggetti che ritengono di essere titolari di diritto di godimento su quell'immobile.

### **Divieto di attività concorrente**

Al fine di tutelare l'avviamento (sviare la clientela, ...), il locatore non può svolgere attività di impresa in concorrenza con quello dell'attività oggetto di affitto d'azienda. Sono salve le attività esercitate precedentemente.

Alla restituzione dell'azienda al locatore, il locatario è tenuto per i successivi cinque anni ad un divieto di esercizio di attività concorrente (il divieto può essere locale se l'attività era locale -> es. apro un negozio a Roma quando quello locato era a Milano).

### **Il subentro nei contratti**

L'acquirente dell'azienda subentra nei contratti che non abbiano carattere personale. La terza controparte, nel caso di contratto avente carattere personale, può recedere entro tre mesi dalla notizia dell'affitto con giusta causa (la mancanza di giusta causa comporta la responsabilità di questo).

Il subentro negli altri contratti è automatico, non è necessaria accettazione del terzo contraente. Non è nemmeno necessaria comunicazione.

### **Cessione di crediti e debiti**

Non è necessario comunicare al debitore ceduto (cessione di credito) la comunicazione. La cessione ha effetto nel momento in cui è iscritta nel registro imprese.

I debiti che risultano dalle scritture contabili possono essere accollati all'affittuario con suo consenso. Il locatore rimane responsabile in solido con il locatario del debito (doppia responsabile), sempre che il creditore non lo liberi.

Se non disposto diversamente, l'affittuario non risponde dei debiti che esistono e già scaduti prima della stipula del contratto.

### **Il personale**

Il contratto rimane lo stesso, tutti i loro diritti e crediti/debiti sono salvi. Il personale dipendente viene automaticamente trasferito. I dipendenti hanno un passaggio diretto: non vengono licenziati e assunti (con influenza sul TFR). Vi è responsabilità solidale con il locatore dei debiti verso il personale già maturati. Tutti i diritti acquisiti con le contrattazioni individuali sono mantenuti.

### **Debiti tributari**

In linea generale i debiti tributari non si trasferiscono (IVA, erario, ritenute, ...). Rimangono quindi nell'azienda originaria.

La normativa ha avuto un'evoluzione. Prima l'affittuario era obbligato in solido con il locatore per il pagamento dei tributi nell'anno del trasferimento e nei due precedenti. Ora in caso di violazione di norme tributarie non ci sono responsabilità dell'affittuario per i debiti tributari del concedente.

### **Autorizzazioni**

Nel momento in cui l'impresa sia venduta o l'azienda sia trasferita con affitto d'azienda, l'autorizzazione non si trasferisce automaticamente. È necessario che l'affittuario richieda apposita autorizzazione oppure chiederne la voltura.

Il contratto di affitto è comunque valido anche in caso in cui la voltura non sia autorizzata, salvo condizione sospensiva.

### **Ammortamenti**

Il concedente (locatore) ha la sua azienda e la dà in affitto (es. ramo d'azienda) alla società y. Viene redatto un contratto di affitto d'azienda per un canone annuo. La proprietà dei beni parte dell'azienda è sempre del locatore.

- Primo regime: il conduttore può dedurre l'ammontare dell'ammortamento.

Questo è basato sul costo storico (costo in carico nel bilancio del locatore). La deduzione massima è pari al costo non ancora dedotto dal concedente (es. vita utile 10 anni, bene ammortizzato per 6 anni. Il locatario potrà dedurre i rimanenti quattro anni). Se il concedente non ha tenuto regolarmente il libro cespiti, è possibile dedurre il 50% del costo storico.

È consigliabile che l'affittuario detenga un libro cespiti separato per i beni dati in affitto (con ripartizione tra ammortamento del locatore e del locatario) da quelli acquisiti a titolo di proprietà dal locatore. In caso di logoramento (maggior logorio e deperimento), sarà necessario procedere ad indennizzo nel momento di conclusione del contratto (accantonamento a fronte di oneri futuri in bilancio – al posto di ammortamento a fondo ammortamento). Posso fare ammortamento per i beni di proprietà acquistati nel corso dell'attività.

Per procedere a questi accantonamenti, è necessario che l'affittuario disponga del dettaglio per singolo bene iscritto a libro cespiti.

Questa possibilità di calcolo degli accantonamenti in capo al conduttore non è possibile nel caso in cui ci sia una deroga all'obbligo di conservazione dell'efficienza degli impianti.

- Secondo regime: ammortamenti effettuati dal concedente.

Nel caso in cui non ci sia obbligo di conservazione dell'efficienza degli impianti, il locatore calcolerà l'ammortamento e lo potrà quindi dedurre. Il locatore non riceverà quindi l'indennità derivata dal logorio/deperimento. Il canone di affitto sarà più alto, dato che dovrà inglobare il fatto che al termine

del contratto il locatore dovrà "ricomprare" la macchina data assenza del conguaglio a fine contratto. Le quote di ammortamento non saranno deducibili dall'affittuario.

### **Manutenzioni**

In generale, le spese di manutenzione ordinaria sono a carico del conduttore. Le spese di manutenzione straordinaria sono a carico del locatore. Le prime sono deducibili dal conduttore. Nel caso in cui le spese di manutenzione abbiano utilità pluriennale, queste sono deducibili in più esercizi (quindi ammortizzata in più esercizi). L'ammortamento può essere "spalmato" per un periodo massimo pari a quello del contratto di affitto (essendo un bene di terzi).

È opportuno che nel contratto di affitto sia dettagliata la materia delle manutenzioni, precisando chi effettuerà gli ammortamenti e come. La manutenzione straordinaria potrebbe essere fatta a carico dell'affittuario (su base contrattuale), salvo autorizzazione del concedente. Si potrebbe quindi precisare che l'eventuale incremento di valore sia ammortizzato dal conduttore (e quindi non riconosciuto dal locatore).

### **Rilevazione contabili secondo principi OIC**

- L'affittuario

I beni materiali e immateriali dati in affitto non devono essere iscritti dall'affittuario nell'attivo dello stato patrimoniale (non essendo suoi). È infatti vietato l'iscrizione di beni non di proprietà (abbiamo un problema analogo con il leasing).

Nulla vieta che nella contabilità dell'affittuario questi siano iscritti nei conti d'ordine (anche per evitare che questi siano visti come "vendite in nero"). È bene inoltre iscrivere in nota integrativa le immobilizzazioni che sono state affittate, come sono composte, la durata dell'affitto previsto.

- Locatore

I beni rimangono nell'attivo del locatore.

### **Rilevazione contabile secondo principi IAS**

- L'affittuario

L'affittuario iscrive i beni ricevuti nell'attivo (right of use). Ne ha la responsabilità e in contropartita riporta il debito verso il proprietario dei beni. Può quindi procedere all'ammortamento dei beni.

- Il locatore

Il locatore rimuoverà dall'attivo i beni e indicherà un credito corrispondente all'importo di questi. Quando vengono restituiti i beni si effettuano le varie rettifiche con integrazione dell'usura.

### **Conguaglio**

Le differenze tra il valore finale e iniziale dei cespiti e i beni inventariati trasferiti vanno regolati in denaro alla fine del periodo (si parla di valore, non quantità). Si deve quindi disciplinare nel contratto come determinare il valore.

Per i cespiti non si fa riferimento alle percentuali di ammortamento fiscali, ma quelle civilistiche.

L'incremento di valore dell'azienda (maggiore redditività, maggior giro clienti) si discute se questo può essere conguagliato. Importante normare questo aspetto nel contratto.

### **Esempi:**

- Differenza inventariale: 1.000, f.do ammortamento: 1.500

Affittuario: F.do amm.to 1.500 a banca 1.000 e sopravvenienza attiva 500

Proprietario: Banca: 1.000, sopravvenienza passiva 500 a F.do ammortamento 1.500

- Differenza inventariale: 1.500, f.do ammortamento: 1.000

Affittuario: F.do amm.to 1.000, sopravvenienza passiva: 500 a banca 1.5000

Proprietario: Banca 1.500, f.do ammortamento 1.000, sopravvenienza attiva: 500

### **Acquisto da parte dell'affittuario di nuovi beni**

Non sono soggetti a restituzione se sono separabili dai beni dell'azienda. Sono quindi separatamente ammortizzabili dall'affittuario.

Nel caso in cui questi non siano separabili (es. impianto su un immobile, l'impianto è di proprietà su un bene immobile in locazione). Questi beni possono essere iscritti dall'affittuario in conti d'ordine come incrementi su beni in affitto.

### **Vendita di beni in affitto da parte dell'affittuario**

Può succedere che ci sia un'alienazione di beni in affitto, previo consenso del locatore concedente. L'alienazione di beni in affitto sarà contabilizzata come insussistenza e non plusvalenza.

### **Imposte sul reddito**

L'affitto d'azienda è differente imponibile a seconda che l'azienda sia una società o imprenditore individuale con unica azienda o più aziende. È rilevante sapere se l'imprenditore rimane tale a seguito dell'affitto dell'azienda o meno.

Se si parla di società di capitali o società di persone o imprenditore individuale (che affitta un ramo d'azienda), questi rimarranno imprenditori.

L'imprenditore individuale con un'azienda sola, quando questo darà in affitto la sua azienda non sarà più imprenditore.

- Società di capitali

I canoni d'affitto sono reddito d'impresa assoggettati ad IRES e IRAP per competenza (a prescindere quindi dall'incasso). Non sono deducibili IRAP gli accantonamenti ("ammortamenti"), possono esserlo ai fini IRES.

A fine del contratto, se viene realizzata una cessione d'azienda, la plusvalenza realizzata viene tassata normalmente o con rateizzazione se l'azienda era posseduta da più di tre esercizi.

I canoni d'affitto sono deducibili dall'affittuario secondo competenza.

- Società di persone

Il reddito derivante dai canoni è assoggettato a IRAP. I singoli soci dovranno sostenere l'IRPEF in proporzione alla quota di utili a loro imputati (per trasparenza). Si applica lo stesso meccanismo per la deducibilità degli accantonamenti ai fini IRAP. Se viene realizzata una cessione d'azienda, la plusvalenza rateizzata viene tassata. È possibile rateizzarla in cinque anni. Nel caso in cui la società di persone sia messa in liquidazione, non è possibile fare tassazione separata se non per le somme attribuite ai soci per la liquidazione (sconta quindi la tassazione ordinaria IRPEF).

L'affittuario può sempre dedurre tutto.

- Imprenditore individuale di un'unica azienda

Il soggetto non sarà più imprenditore. I redditi sono tassati per cassa ai fini IRPEF, nella categoria dei redditi diversi. Alla fine del contratto se c'è cessione di azienda e si realizza un'eventuale plusvalenza c'è tassazione per cassa. C'è la possibilità di tassazione separata se il possesso è stato mantenuto per più di cinque anni.

L'affittuario può sempre dedurre tutto

- Imprenditore individuale che rimane imprenditore

Una delle aziende dell'imprenditore è data in affitto. I canoni sono tassati ai fini IRPEF e IRAP (dato che è ancora imprenditore) secondo criterio di competenza. È possibile tassazione separata delle plusvalenze nel caso in cui il possesso è stato mantenuto per più di cinque anni.

L'affittuario può sempre dedurre tutto.

## **IVA**

L'operazione di affitto è soggetta ad IVA salvo:

- Si stia parlando dell'unica azienda in affitto dell'imprenditore individuale (c'è però imposta di registro)
- Affitto di azienda agricola

Le eventuali differenze inventariali, essendo di natura risarcitoria, non sono assoggettate ad IVA.

Nel caso in cui l'azienda affittata abbia maturato un plafond (perché esportava), questo beneficio per acquistare beni in sospensione di imposta può essere utilizzato anche dal conduttore nel caso in cui questo sia previsto dal contratto di affitto di azienda e previa comunicazione all'Agenzia delle Entrate (trasferito quindi dall'azienda originaria – locatore a conduttore). Il conduttore potrà quindi proseguire l'attività acquistando senza l'applicazione dell'imposta.

Entro 30 giorni dall'inizio della locazione, il concedente se è imprenditore individuale con unica azienda, deve presentare la dichiarazione variazione IVA di cessazione dell'attività (iniziando l'attività di affitto d'azienda).

Se l'affittuario "nasce adesso" è necessaria comunicazione di inizio di attività (affitto di azienda) dicendo dove svolge l'attività.

## **Imposta di registro**

L'imprenditore individuale con unica azienda data in affitto deve applicare imposta di registro. L'imposta si applica in misura proporzionale all'importo trasferito. Si fa la somma di tutti i canoni e si applica la percentuale una tantum per tutta la durata del contratto.

Se i canoni sono separati (es. uno all'anno) si applica il 2% sulla parte mobiliare, del 3% su quella immobiliare. Se il canone è unico si applica il 3% su tutto.

Se l'imprenditore continua a svolgere attività imprenditoriale e nel complesso aziendale non è compresa una componente immobiliare (affitto d'azienda con dentro l'immobile, non ci sono immobili in ciò che è rimasta), l'imposta è fissa nella misura di 200 Euro. Se nel complesso aziendale rimasto è presente un immobile, si paga l'1% sul canone.

Questa è dovuta (l'1%) se (entrambe):

- Il valore del bene > 50% del valore dell'azienda (affitto un'azienda e più del 50% del valore è dato dall'immobile)
- Se l'applicazione dell'IVA e dell'imposta di registro prevista per gli affitti d'azienda comporta un risparmio di imposta rispetto al carico fiscale che ci sarebbe applicando la disciplina della locazione di fabbricati tout court

**Altro**

Bisogna inoltre all'autorità di pubblica sicurezza (polizia) che all'interno dell'immobile c'è un altro soggetto entro 48 ore.