

Cessione farmacia e rendita vitalizia

La Corte di Cassazione con la sentenza n. 5886 del giorno 8 marzo 2013 è tornata a pronunciarsi sui controversi effetti fiscali che originano da una cessione di farmacia che abbia come controprestazione il riconoscimento in capo al cedente di una rendita vitalizia. La giurisprudenza di merito ha spesso ritenuto che qualora il corrispettivo della cessione sia rappresentato da una rendita vitalizia non possa sorgere una plusvalenza tassabile in capo al cedente l'azienda. L'aleatorietà di un tale corrispettivo impedirebbe, infatti, la quantificazione di uno dei due "poli" logici ed essenziali da cui scaturisce il valore della plusvalenza, la quale rimarrebbe sostanzialmente illiquida. Inoltre, sempre secondo tale orientamento giurisprudenziale, l'eventuale tassazione della plusvalenza violerebbe il divieto di doppia imposizione, essendo la rendita vitalizia assimilata (e come tale tassata) ad un reddito da lavoro dipendente. La Suprema Corte ha cassato tale orientamento, decidendo per la tassabilità della plusvalenza ed accogliendo l'interpretazione antielusiva più favorevole per l'Amministrazione Finanziaria. Nello specifico, la Corte ha superato l'astratta problematica legata all'aleatorietà della rendita ritenendo possibile quantificare la plusvalenza attraverso una valutazione teorica della rendita stessa sulla base di calcoli attuariali e statistici. La stessa Corte ha poi negato che la tassazione della plusvalenza possa generare automaticamente una violazione del divieto di doppia imposizione. Secondo i Giudici di legittimità tale violazione rimane meramente eventuale, verificandosi solo se e quando l'Amministrazione richieda effettivamente il pagamento delle imposte sulla rendita (quale reddito assimilato da lavoro dipendente). Essa, inoltre, sorgerebbe comunque in un momento successivo e per un'imposta diversa rispetto a quella dovuta per la plusvalenza generata dalla cessione. La pronuncia citata, prosegue idealmente nel solco tracciato da altre due precedenti sentenze (Cassazione civile, 1° agosto 2012, n. 13823, nonché Cassazione civile, Sezione V, 11 maggio 2007, n. 10801) con cui la Suprema Corte aveva introdotto i principi oggi meglio precisati. L'orientamento di legittimità sembra dunque consolidarsi, a scapito del diverso indirizzo delle Corti di merito e dei contenziosi in essere instaurati dai contribuenti. Di tale rafforzamento dovrà inoltre inevitabilmente tenersi conto anche nelle future valutazioni di opportunità e convenienza economica e fiscale di tale specifica modalità di determinazione del corrispettivo della cessione.

Donazione e successiva vendita della Farmaci

Come noto, le imposte sulla vendita di una farmacia condotta individualmente, come per tutte le aziende commerciali, sono molto onerose e si possono così sintetizzare:

- la prima è quella di inserire la plusvalenza realizzata in occasione della vendita nel bilancio dell'esercizio e assoggettare quindi a Irpef il relativo ammontare, che evidentemente scontrerà l'aliquota marginale più elevata, oltre alle addizionali regionali e comunali dell'Irpef ;

- la seconda è definita “tassazione separata”, perché la plusvalenza è dichiarata in un particolare quadro del mod. Unico e il cedente è tenuto a versare un acconto pari al 20% della plusvalenza stessa in occasione della presentazione di tale dichiarazione; sarà poi il Fisco a calcolare e richiedere le imposte globalmente dovute, applicando l'aliquota Irpef media dichiarata nelle ultime due precedenti dichiarazioni dei redditi, deducendo Studio DCA S.r.l. 00153 Roma - Piazza dell'Emporio, 11/A | t. 06 57305354 - 06 57250165 f. 0657139092 Partita IVA, Codice Fiscale e iscrizione Registro Imprese di Roma n. 10722441002 Iscritta alla CCIAA di Roma REA n. RM-1251673 | Capitale sociale Euro 10.000,00 iv. l'acconto già versato;
- la terza è applicabile al caso in cui il contribuente continui l'attività di impresa, perché ad esempio cede la farmacia ma riacquista subito dopo un'altra azienda, non necessariamente una farmacia, essendo possibile “spalmare” la plusvalenza in oggetto in 5 annualità da inserire sempre nel bilancio che verrà annualmente presentato.

Naturalmente, la tassazione più conveniente tra quelle descritte è la seconda, in quanto si beneficia di un'aliquota inferiore rispetto a quella marginale, dovendosi assumere, come detto, l'aliquota media Irpef dichiarata nel biennio precedente la cessione. Tuttavia, condizione per poter beneficiare della “tassazione separata” è il possesso dell'azienda da almeno 5 anni.

Nel calcolo di questo lasso temporale, però, si può tener conto non solo del periodo di possesso dell'esercizio ceduto da parte del contribuente che ha proceduto materialmente alla sua alienazione, ma anche di quello del donante, nel caso in cui il cedente abbia acquisito la proprietà dell'azienda appunto per donazione.

È così, ad esempio, nell'ipotesi in cui il donante abbia posseduto una farmacia per 3 anni, l'abbia poi donata al proprio figlio che l'ha a sua volta detenuta per altri 3 anni, per poi cederla a titolo oneroso, quest'ultimo (il figlio) potrà beneficiare della “tassazione separata”, essendo decorsi 6 anni complessivi di possesso dell'azienda tra donante e donatario. È quanto sostiene l'Agenzia delle Entrate con una recente risoluzione, giustificando tale conclusione con il fatto che in occasione della donazione dell'azienda il donatario subentra ai valori c.d. “di libro” nella posizione fiscale del donante, realizzandosi così una continuazione di attività senza l'emersione di alcuna plusvalenza.

Questa è una soluzione che evidentemente può applicarsi anche all'impresa di farmacia per la quale del resto spesso si fa ricorso proprio alla donazione diretta per i passaggi c.d. “generazionali”.

Inoltre, sempre in quella circostanza, l'Agenzia delle Entrate ha anche avuto modo di precisare che, in presenza di cessione di un'azienda gestita in impresa familiare, la plusvalenza deve intendersi realizzata integralmente dal suo titolare e non può quindi essere frazionata tra

quest'ultimo e i collaboratori dell'impresa stessa, trattandosi di impresa appunto individuale e non collettiva.

Ma questa posizione, ribadita più volte dall'Amministrazione finanziaria, si pone in contrasto con la giurisprudenza della Corte di Cassazione, che in materia ritiene invece – come abbiamo segnalato a suo tempo – di dover imputare la plusvalenza realizzata a tutti i partecipanti all'impresa familiare.

Il contenzioso su questo punto, dunque, non si è ancora esaurito, ma se la Suprema Corte terrà ferma la sua posizione (il che, almeno in questa specifica vicenda, non è comunque scontato), sarà certamente l'Agenzia delle Entrate a doversi adeguare.

Estromissione del locale commerciale in caso di vendita della sola Farmacia

Nelle operazioni di cessione di farmacia nel caso in cui il titolare sia anche proprietario dei locali dove viene svolta l'attività, acquistati nel regime d'impresa, spesso si assiste allo "scorporo" del locale stesso che non rientra nell'operazione di vendita. In tal caso si assiste all'assegnazione al titolare come "privato" del locale commerciale.

L'operazione è rilevante fiscalmente sia ai fini delle imposte dirette che dell'iva.

Per l'IVA, dal 25/6/2012 l'estromissione dell'immobile non è più necessariamente imponibile, essendo infatti anche fatturabile in esenzione di iva e con il risparmio perciò del 22%, pari all'aliquota ordinaria dell'imposta. In tal caso, però, occorre verificare se l'immobile è stato acquistato da meno di dieci anni o se vi sono state effettuate delle spese incrementative "capitalizzate", e andate dunque ad aggiungersi al costo originario indicato in bilancio. Se si sono realizzate ambedue tali condizioni, bisognerà liquidare, entro il termine di versamento del saldo della dichiarazione iva relativa all'anno di cessione dell'azienda, tanti decimi dell'imposta detratta al momento dell'acquisto dell'immobile o della spesa incrementativa, quanti sono quelli che mancano al compimento del decennio. Dovrà quindi effettuarsi preliminarmente una valutazione di convenienza tra la scelta di assoggettare a iva l'assegnazione, evitando in tal modo questo recupero, ovvero fatturarla in esenzione e operare il recupero stesso.

Se invece l'immobile è stato acquistato prima del 1973, oppure da un privato, l'operazione di riassegnazione è fuori campo iva e non sorge alcun problema al riguardo. Ai fini dell'imposizione diretta l'operazione genera una plusvalenza pari alla differenza tra il valore commerciale dell'immobile e il suo costo fiscale (corrispondente al costo a cui è iscritto in bilancio al netto degli ammortamenti già dedotti) la quale concorre quindi alla determinazione del reddito d'impresa dell'anno di cessione senza alcuna possibilità, del resto, né di rateazione né di tassazione separata.

Rideterminazione valore della partecipazione

Con la Legge di Stabilità 2015 sarà possibile rideterminare il costo o valore di acquisto delle partecipazioni sociali possedute all'01/01/2015 da persone fisiche non in regime di impresa. Ciò significa che un socio ha la possibilità di allineare il valore della propria quota al valore di mercato annullando di fatto la plusvalenza in caso di cessione. Per ottenere l'affrancamento occorre sia far redigere idonea perizia giurata di stima da un professionista abilitato (dottore commercialista, esperto contabile, revisore legale) sia versare l'imposta sostitutiva entro il 30/06/2015. Sulla base della nuova disposizione si potrà affrancare la partecipazione versando il:

- **8%** del valore peritale della partecipazione qualificata (nel caso tipico se pari o superiore il 25% del capitale sociale);
- **4%** del valore peritale della partecipazione non qualificata (nel caso tipico se inferiore al 25% del capitale sociale).

Pagherà in ogni caso l'8% il socio la cui quota proviene dal conferimento della farmacia della quale in precedenza era titolare. È possibile versare l'imposta in un'unica soluzione oppure in tre rate annuali. Sulle rate successive sono dovuti gli interessi legali. Ai fini della validità dell'affrancamento non è obbligatorio cedere la partecipazione dopo aver provveduto alla redazione della perizia ed al versamento dell'imposta. Il nuovo valore rideterminato avrà efficacia sia che la cessione avvenga prima del 30/06/2015 sia che avvenga successivamente tale Studio DCA S.r.l. 00153 Roma - Piazza dell'Emporio, 11/A | t. 06 57305354 - 06 57250165 f. 0657139092 Partita IVA, Codice Fiscale e iscrizione Registro Imprese di Roma n. 10722441002 Iscritta alla CCIAA di Roma REA n. RM-1251673 | Capitale sociale Euro 10.000,00 iv. termine. L'operazione risulta chiaramente conveniente per il socio che sarà tenuto a corrispondere l'imposta sostitutiva calcolata sul valore risultante dalla perizia in luogo delle più onerose imposte sui redditi ad aliquota ordinaria dovute sulla plusvalenza derivante dalla cessione della quota (Irpef + addizionali).