



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di TRENTO Sezione 2, riunita in udienza il 11/11/2024 alle ore 09:30 con la seguente composizione collegiale:

**ERLICHER DINO**, Presidente  
**CUCCARO MICHELE**, Relatore  
**DEMOZZI ANDREA**, Giudice

in data 11/11/2024 ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

- sul ricorso n. 269/2023 depositato il 16/11/2023

**proposto da**

Ricorrente\_1 - P.IVA\_1

**Difeso da**

Difensore\_1 - CF\_Difensore\_1  
Difensore\_2 - CF\_Difensore\_2  
Difensore\_3 - CF\_Difensore\_3  
Difensore\_4 - CF\_Difensore\_4

**Rappresentato da** Rappresentante\_1 - CF\_Rappresentante\_1

**Rappresentante difeso da**

Difensore\_1 - CF\_Difensore\_1  
Difensore\_2 - CF\_Difensore\_2  
Difensore\_3 - CF\_Difensore\_3  
Difensore\_4 - CF\_Difensore\_4

**ed elettivamente domiciliato presso** Email\_1

**contro**

Ag. Entrate Direzione Provinciale Di Trento - Via Del Brennero N. 133 38121 Trento TN

**elettivamente domiciliato presso** Email\_2

**Avente ad oggetto l'impugnazione di:**

- AVVISO DI LIQUIDAZIONE n. 20201T017854000 REGISTRO 2020

- sul ricorso n. 281/2023 depositato il 27/11/2023

**proposto da**

Ricorrente\_2 - P.IVA\_2

**Difeso da**

Difensore\_5 - CF\_Difensore\_5

Difensore\_6 - CF\_Difensore\_6

**Rappresentato da** Rappresentante\_2 - CF\_Rappresentante\_2

**Rappresentante difeso da**

Difensore\_5 - CF\_Difensore\_5

Difensore\_6 - CF\_Difensore\_6

**ed elettivamente domiciliato presso** Email\_3

**contro**

Ag. Entrate Direzione Provinciale Di Trento

**elettivamente domiciliato presso** Email\_2

**Avente ad oggetto l'impugnazione di:**

- AVVISO DI LIQUIDAZIONE n. 20201T017854000 REGISTRO 2020

**a seguito di discussione in pubblica udienza**

**Richieste delle parti:**

**Ricorrente/Appellante:** (Trascrizione delle eventuali richieste ammesse dal Presidente)

**Resistente/Appellato:** (Trascrizione delle eventuali richieste ammesse dal Presidente)

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con ricorso sub RG 269/2023 Ricorrente\_1 impugnava l'avviso di liquidazione di cui in epigrafe con il quale l'amministrazione finanziaria, facendo applicazione dell'art. 20 del D.P.R. n. 131/86 (TUR), recuperava l'imposta di registro principale asseritamente dovuta per la registrazione del contratto di compravendita immobiliare registrato il 28/8/2020 alla serie 1T, numero Num\_1 intercorso tra Ricorrente\_2

S.r.l. e Ricorrente\_1

A sostegno dell'impugnazione evidenziava l'illegittimità dell'avviso di liquidazione dell'imposta di registro,

non potendosi il trasferimento del compendio immobiliare posto in essere qualificare come cessione d'azienda, con conseguente erroneità dell'applicazione dell'imposta proporzionale al 9% in luogo di quella fissa pagata dalla Società (in virtù del principio di alternatività IVA / Registro); a detta della ricorrente, invero, dalla modalità in cui è avvenuta la compravendita ("in blocco, nel contesto del concordato fallimentare riguardante la società Società\_1 in fallimento"), appariva chiaro come non si fosse trattato di una cessione d'azienda, bensì di una cessione di singoli beni; sottolineava, altresì, come con l'impostazione seguita dall'Ufficio si sarebbe indebitamente posta in essere una violazione del principio di alternatività IVA / registro e del divieto di doppia imposizione.

Nel costituirsi in giudizio chiedendo il rigetto del ricorso, l'Agenzia delle Entrate evidenziava come, per giurisprudenza consolidata, in presenza di una cessione di beni, atti, nel loro complesso e nel loro collegamento, all'esercizio dell'impresa, si deve ravvisare una cessione d'azienda soggetta ad imposta di registro, mentre solo la cessione di singoli beni, inidonei di per sé ad integrare la potenzialità produttiva propria dell'impresa, deve essere assoggettata ad IVA.

Con ricorso sub RG 281/2023 Ricorrente\_2 impugnava, a sua volta, l'avviso di liquidazione di cui in epigrafe, facendo valere ragioni analoghe a quelle già valorizzate da Ricorrente\_1.

Agenzia Entrate si costituiva in giudizio chiedendo il rigetto del ricorso per i medesimi motivi già sopra sintetizzati.

I due fascicoli venivano riuniti e le società ricorrenti depositavano in vista dell'odierna udienza memorie con cui confutavano le difese della convenuta e ribadivano la fondatezza delle loro argomentazioni difensive.

## **MOTIVI DELLA DECISIONE**

I ricorsi meritano accoglimento.

Innanzitutto occorre chiarire che qui viene in rilievo esclusivamente l'acquisto effettuato da Ricorrente\_1 e non anche il precedente acquisto operato da Ricorrente\_2 nell'ambito del concordato fallimentare di Società\_1. Ne consegue che la sentenza 55/2024 di questa Corte valorizzata dall'Ufficio nell'odierna udienza è del tutto irrilevante.

Si tratta, pertanto, di stabilire se la compravendita registrata in data 28/8/2020 abbia avuto ad oggetto una pluralità di immobili ovvero abbia integrato una vera e propria cessione d'azienda.

Solo in tale seconda ipotesi, invero, l'atto non sarebbe soggetto ad IVA, ma sconterebbe l'applicazione dell'imposta proporzionale al 9% in luogo di quella fissa pagata dalla Società.

A parere di questo Collegio il contratto qui in esame non integra una cessione d'azienda.

Secondo il condivisibile insegnamento della S.C. "se può ascriversi alla fattispecie della cessione di azienda anche una sola parte dei beni ceduti che, pur non comprendendo tutti quelli che appartenevano all'azienda oggetto di cessione, abbia tuttavia mantenuto un'organizzazione autonoma idonea a consentire di esercitare un'attività d'impresa, seppur con inevitabili integrazioni che il cessionario abbia dovuto porre in essere, e ciò non di meno è pur sempre necessario che i beni ceduti conservino un residuo di organizzazione che ne dimostri l'attitudine, sia pure con la successiva integrazione del cessionario, all'esercizio dell'impresa, dovendo comunque trattarsi di un insieme organicamente finalizzato ex ante all'esercizio dell'attività d'impresa" (Cass. 3/4/2024 n. 8805).

Nel caso di specie siamo di fronte alla vendita in blocco di una pluralità di immobili, non già alla cessione di un insieme organicamente finalizzato ex ante all'esercizio dell'attività d'impresa, con la conseguenza che

non risulta integrata una cessione d'azienda.

La circostanza, invero, che i singoli immobili, in quanto locati, producano un reddito, non vale di per sé a dar luogo ad una cessione d'azienda per il solo fatto che la società acquirente operi, al pari della società venditrice, nel settore immobiliare.

Ne consegue che l'operazione commerciale intervenuta tra Ricorrente\_2 e Ricorrente\_1 non può essere riqualficata in termini di cessione d'azienda e, pertanto, non può essere assoggettata all'imposta proporzionale di registro come preteso dall'Ufficio nell'avviso di liquidazione qui in esame.

Nonostante l'esito della vertenza appare equo, in ragione della complessità della vicenda, disporre la compensazione tra le parti delle spese del giudizio.

**P.Q.M.**

La Corte di Giustizia Tributaria di I grado di Trento

in accoglimento dei ricorsi riuniti annulla l'impugnato avviso di liquidazione.

Dichiara compensate tra le parti le spese del giudizio.