

# INDICE

## PARTE PRIMA - ASPETTI GIURIDICI

<b>Premessa .....</b>	<b>pag.</b>	<b>14</b>
1. Inquadramento dell'istituto ai fini del cambio generazionale .....	»	14
2. Inquadramento dell'istituto nell'ambito della crisi economica.....	»	15
<b>Cessione d'azienda: nozioni generali .....</b>	<b>pag.</b>	<b>16</b>
1. Definizione di azienda .....	»	16
1.1. Impresa e azienda .....	»	19
2. Natura giuridica dell'azienda.....	»	20
3. Elementi costitutivi dell'azienda.....	»	22
3.1. Beni.....	»	22
3.2. Organizzazione .....	»	25
4. Ramo d'azienda .....	»	28
5. Avviamento.....	»	29
5.1. Impresa cedente .....	»	30
5.2. Impresa acquirente .....	»	31
5.3. Avviamento e bilancio .....	»	32
6. Valore della clientela.....	»	33
7. Tutela possessoria .....	»	34
8. Sequestro dell'azienda.....	»	35
8.1. Sequestro giudiziario .....	»	35
8.2. Sequestro conservativo .....	»	36
<b>Il contratto di cessione d'azienda .....</b>	<b>pag.</b>	<b>37</b>
1. Forma del contratto.....	»	37
1.1. Le garanzie a tutela del corrispettivo della cessione e del valore dell'azienda.....	»	42
2. Il difetto di forma.....	»	43
2.1. Cessioni di azienda sotto condizione sospensiva o risolutiva o con riserva di proprietà .....	»	43
3. Oggetto del trasferimento - azienda o singoli beni .....	»	45
4. Le autorizzazioni amministrative all'esercizio dell'attività .....	»	49

4.1.	La normativa pregressa non più vigente .....	»	49
4.2.	La normativa vigente.....	»	51
4.3.	La concessione amministrativa .....	»	54
4.4.	La cessione dell'azienda dell'impresa sociale .....	»	57
5.	La cessione dello studio professionale.....	»	57
6.	Contratto di cessione d'azienda: fac simile .....	»	60
7.	Il divieto di concorrenza .....	»	70
<b>Successione nei contratti.....</b>		<b>pag.</b>	<b>74</b>
1.	Successione nei contratti .....	»	74
1.1.	Contratti in cui il cessionario succede al cedente .....	»	74
1.2.	Automaticità della successione dei contratti .....	»	77
1.3.	La deroga che evita il subentro del cessionario nei rapporti negoziali del cedente .....	»	78
1.4.	Recesso dal contratto per giusta causa .....	»	82
2.	Successione nei contratti: il contratto di locazione .....	»	83
3.	Cessione del contratto di locazione .....	»	85
3.1.	Cessione del contratto di locazione: come si perfeziona.....	»	87
3.2.	Locazione - responsabilità solidale tra cedente e cessionario.....	»	89
3.3.	L'opposizione del locatore per "gravi motivi" .....	»	89
3.4.	La comunicazione al locatore.....	»	90
4.	Successione nei contratti: il contratto di assicurazione .....	»	92
5.	Successione dei contratti: il contratto di agenzia .....	»	92
6.	Successione del contratto d'agenzia in caso di cessione d'azienda da parte del preponente .....	»	94
6.1.	La cessione d'azienda da parte dell'agente.....	»	95
7.	Successione dei contratti: il contratto di appalto tra privati.....	»	96
8.	Successione nei contratti: contratto di appalto pubblico.....	»	96
9.	Successione dei contratti: il contratto di somministrazione.....	»	98
10.	Successione nei contratti: il contratto di leasing.....	»	98
11.	Successione nei contratti: il contratto di edizione.....	»	100
12.	Successione nei contratti: il contratto di consorzio .....	»	101
13.	Successione dei contratti: il contratto di lavoro .....	»	102
13.1.	Casi di non applicazione dell'art. 2112.....	»	109
13.2.	Deroghe all'applicazione dell'art. 2112 per le imprese in crisi .....	»	109
13.3.	Adempimenti: la comunicazione alle rappresentanze sindacali...	»	109
13.4.	Effetti del raggiungimento dell'accordo tra cedente, cessionario e sindacati.....	»	111
13.5.	Deroghe all'applicazione dell'art. 2112 C.c. .....	»	112

13.6. Comunicazioni ai fini previdenziali .....	»	112
13.7. Le indicazioni nell'atto di cessione riferite ai lavoratori dipendenti .....	»	113
13.8. Contratti con le PA in caso di concordato .....	»	114
13.9. La preventiva risoluzione dei rapporti di lavoro .....	»	115

## PARTE SECONDA - ASPETTI FISCALI

### Sezione I - Imposte indirette

<b>L'imposta di registro .....</b>	<b>pag.</b>	<b>118</b>
1. Premessa .....	»	118
2. Esclusione da IVA .....	»	118
3. Imposta di registro - le disposizioni rilevanti nella cessione d'azienda .....	»	120
4. I soggetti obbligati .....	»	120
5. Determinazione dell'imposta di registro .....	»	122
6. Base imponibile - incertezze della disciplina previgente e soluzioni dei decreti attuativi della riforma fiscale .....	»	122
7. Base imponibile .....	»	127
8. Base imponibile - corrispettivo definito in base ad elementi non conosciuti - conguagli di prezzo .....	»	128
9. Base imponibile - cessione di azienda nell'ambito delle procedure di asta pubblica .....	»	130
10. Le aliquote dell'imposta di registro .....	»	133
11. Le diverse aliquote applicabili nella cessione d'azienda .....	»	133
12. Le agevolazioni in caso di mantenimento dei livelli occupazionali da parte del cessionario .....	»	137
12.1. La liquidazione dell'imposta di registro .....	»	139
<b>Accertamento e operazioni elusive nell'imposta di registro .....</b>	<b>pag.</b>	<b>142</b>
1. Osservatorio immobiliare dei valori .....	»	143
1.1. Valore degli immobili - Immobili non residenziali .....	»	150
1.2. Valore degli immobili - Immobili ultimati o ristrutturati da non più di 4 anni .....	»	150
1.3. Valore degli immobili - Ulteriori elementi da considerare .....	»	150
1.4. Valore degli immobili - Categorie catastali e tipologie edilizie OMI .....	»	151

2. Accertamento dell'ufficio e valorizzazione dell'avviamento .....	»	154
2.1. Reddito medio prospettico .....	»	163
3. L'avviamento negativo.....	»	166
4. Comportamenti elusivi: cessione frazionata d'azienda.....	»	167
5. Indetraibilità dell'IVA assolta sulla operazione frazionata .....	»	178
<b>Imposta di registro: altri aspetti di interesse .....</b>	<b>pag.</b>	<b>181</b>
1. Autoliquidazione dell'imposta.....	»	181
2. Contratto preliminare di cessione dell'azienda.....	»	182
3. Cessione di contratti di locazione di immobili.....	»	183
4. Trasferimento del marchio .....	»	184
5. Accessioni e pertinenze dell'azienda .....	»	187
6. Imposta di registro – sanzioni .....	»	189
7. La mancata esecuzione del trasferimento d'azienda .....	»	191
8. Veicoli iscritti al PRA.....	»	192
8.1. Imposta Provinciale di Trascrizione - I.P.T.....	»	193
<b>Le imposte ipotecaria e catastale .....</b>	<b>pag.</b>	<b>197</b>

## Sezione II - Imposte dirette

<b>Determinazione della plusvalenza.....</b>	<b>pag.</b>	<b>200</b>
1. Definizione unitaria di plus/minusvalenza .....	»	201
2. L'azienda contenente una partecipazione .....	»	203
3. Costo fiscalmente riconosciuto dell'azienda .....	»	204
4. Oneri che riducono il corrispettivo della cessione.....	»	207
4.1. Avviamento e cessione d'azienda .....	»	209
5. Cessione d'azienda: casi particolari.....	»	209
5.1. Il corrispettivo definito in base ad elementi non conosciuti - I conguagli di prezzo.....	»	210
5.2. L'avviamento negativo o badwill.....	»	211
5.3. La permuta dell'azienda.....	»	214
6. Accertamento della maggior plusvalenza da parte dell'Ufficio .....	»	216
7. L'irrilevanza della plus/minusvalenza da cessione d'azienda ai fini IRAP .....	»	220
<b>Tassazione della plusvalenza da cessione d'azienda .....</b>	<b>pag.</b>	<b>223</b>
1. La non rilevanza ai fini IRAP.....	»	224
2. Tassazione frazionata .....	»	224

3.	Indicazione delle plusvalenze in dichiarazione dei redditi .....	»	228
3.1.	Anno in cui la società realizza la plusvalenza .....	»	229
3.2.	Anni successivi.....	»	230
4.	Le imposte differite in relazione alla plusvalenza frazionata.....	»	230
5.	Imprenditore individuale e cessione d'azienda.....	»	231
5.1.	Tassazione separata della plusvalenza.....	»	233
5.2.	Determinazione dell'imposta sostitutiva .....	»	235
	<b>Cessione d'azienda e ROL.....</b>	<b>pag.</b>	<b>239</b>
	<b>Presa in carico dei valori da parte dell'acquirente.....</b>	<b>pag.</b>	<b>241</b>
	<b>Avviamento e marchi.....</b>	<b>pag.</b>	<b>245</b>
1.	Deducibilità dell'avviamento .....	»	245
1.1.	Avviamento - OIC .....	»	246
1.2.	Avviamento - IAS.....	»	247
1.3.	Avviamento - aspetti fiscali.....	»	248
2.	Trasferimento del marchio .....	»	250
2.1.	Il marchio acquistato insieme all'azienda .....	»	251
2.2.	Marchi IAS.....	»	252
2.3.	Avviamento residuo nella cessione d'azienda .....	»	252
2.4.	Marchi e avviamento rivalutati con la norma anti-Covid.....	»	253
2.5.	L'impatto sulla cessione d'azienda .....	»	254
	<b>Perdite fiscali pregresse nella cessione d'azienda .....</b>	<b>pag.</b>	<b>255</b>
1.	Soggetti IRES .....	»	256
1.1.	“Refreshing” delle perdite .....	»	257
2.	Soggetti IRPEF .....	»	259
3.	Le perdite nelle imprese in liquidazione .....	»	261
4.	Le conferme di impostazione.....	»	261
5.	Liquidazione società di persone e imprese individuali – le modifiche....	»	262
6.	Liquidazione società di capitali – le modifiche .....	»	263
7.	Particolarità – consolidato fiscale .....	»	263
8.	Particolarità – opzione per trasparenza .....	»	263
9.	Imprese individuali e società di persone – situazione post riforma.....	»	263
10.	Imprese individuali e società di persone - opzione per la tassazione separata .....	»	265
11.	Imprenditore individuale e dei soci società di persone – tassazione separata biennio di riferimento.....	»	268
12.	Impresa individuale e società di persone - la liquidazione chiusa in perdita .....	»	269

13. Soci di soggetti IRES – preclusa la tassazione separata.....	»	270
14. Società di capitali – la nuova gestione delle perdite post riforma.....	»	270
<b>La cessione d'azienda al vaglio della norma antielusiva fiscale .....</b>	<b>pag.</b>	<b>272</b>
1. Le pronunce del comitato consultivo .....	»	274
1.1. Riorganizzazione delle attività in un Gruppo di imprese .....	»	274
1.2. Cessione d'azienda e costituzione di rendita vitalizia .....	»	276
2. Alcune pronunce della giurisprudenza .....	»	277
2.1. Cessione dell'azienda con accolto di debiti estranei alla stessa ....	»	279
2.2. Cessione d'azienda – disciplina antielusiva del riporto delle perdite fiscali.....	»	280
2.3. Onere della prova e valutazione dell'intento elusivo .....	»	282
2.4. Atto di indirizzo MEF 27 febbraio 2025: criteri applicativi dell'art. 10-bis.....	»	283
<b>Modalità particolari di cessione d'azienda .....</b>	<b>pag.</b>	<b>285</b>
1. Cessione per donazione o successione ereditaria .....	»	285
1.1. Misura dell'imposta.....	»	285
1.2. Base imponibile .....	»	287
2. Il trasferimento d'azienda per patto di famiglia .....	»	288
2.1. Il trasferimento d'azienda per patto di famiglia – aspetti civilistici .....	»	288
3. Vendita dell'azienda concessa in affitto o usufrutto.....	»	290
3.1. Contratto d'usufrutto d'azienda .....	»	290
3.2. Donazione di azienda con riserva di usufrutto .....	»	291
3.3. Il rent to buy d'azienda.....	»	291
4. Cessione d'azienda contro costituzione di rendita vitalizia .....	»	294
5. Cessione d'azienda con patto di riservato dominio.....	»	295
<b>La responsabilità tributaria in ipotesi di trasferimento d'azienda.....</b>	<b>pag.</b>	<b>297</b>
1. Estensione della responsabilità tributaria a tutte le ipotesi di trasferimento d'azienda .....	»	299
2. Presunzioni per il coinvolgimento nella responsabilità tributaria .....	»	299
3. Limitazione della responsabilità tributaria .....	»	300
3.1. Preventiva escusione del soggetto cedente .....	»	300
3.2. Valore dell'azienda acquisita .....	»	300
4. Certificato sull'esistenza di contestazioni in corso .....	»	301
4.1. Certificato dell'Amministrazione .....	»	302
5. Responsabilità fiscale - aspetti problematici di carattere interpretativo .....	»	308
6. Il diritto dell'acquirente di intervenire nel procedimento accertativo....	»	309

7. Esclusione della limitazione di responsabilità in caso di frode fiscale .... »	310
8. La cessione d'azienda negli istituti di composizione della crisi ..... »	310
<b>La cessione d'azienda nell'impresa familiare..... pag.</b>	<b>313</b>
1. Come è tassato il reddito dell'impresa familiare ..... »	313
2. La valenza dell'atto pubblico e della scrittura registrata..... »	314
3. La tassazione della plusvalenza da cessione d'azienda ..... »	314
4. Considerazioni critiche sulla prassi e sulla giurisprudenza..... »	316
5. La definitiva presa di posizione dell'Agenzia ..... »	317
6. Notazioni critiche..... »	318

### **Sezione III - Comunicazioni e dichiarazioni fiscali e previdenziali**

<b>Comunicazioni/dichiarazioni fiscali e cessione d'azienda..... pag.</b>	<b>319</b>
1. Comunicazioni e dichiarazioni all'Agenzia delle Entrate ..... »	319
1.1. Cedente Imprenditore individuale..... »	319
1.2. Acquirente Impresa individuale: Modello AA9/12..... »	323
1.3. Società acquirente: Modello AA7/10..... »	326
2. Dichiarazione IVA dell'anno in cui avviene la cessione d'azienda..... »	328
2.1. Plafond all'esportazione nella cessione d'azienda ..... »	331
3. Cessione del credito IRES - IRAP ..... »	331
4. Dichiarazione del sostituto d'imposta (Mod. 770) ..... »	332
4.1. Operazioni straordinarie e successioni con estinzione del soggetto preesistente ..... »	332
4.2. Operazioni straordinarie che non determinano l'estinzione del soggetto ..... »	333
5. Cessione d'azienda negli Indici sintetici di affidabilità fiscale - ISA..... »	333
6. Cessione d'azienda e società di comodo ..... »	335
6.1. Società di comodo in perdita sistematica..... »	336
6.2. Cessione d'azienda e concordato preventivo biennale ..... »	339

### **PARTE TERZA - ASPETTI CONTABILI**

<b>Aspetti contabili della cessione d'azienda ..... pag.</b>	<b>342</b>
1. Premessa: il preliminare di vendita ..... »	342
2. La cessione d'azienda..... »	343
3. Esempio n. 1: cessione con emersione di plusvalenza ..... »	343
3.1. La contabilità dell'impresa cedente..... »	349
3.2. La contabilità dell'impresa cessionaria..... »	352

4. Esempio n. 2: cessione Con emersione di minusvalenza .....	»	352
4.1. La contabilità dell'impresa cedente.....	»	352
4.2. La contabilità dell'impresa cessionaria.....	»	354
5. Principi contabili internazionali .....	»	355

## **PARTE QUARTA - CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE AZIENDE**

<b>I criteri di valutazione delle aziende - Cenni .....</b>	<b>pag.</b>	<b>358</b>
1. Metodi analitico patrimoniali .....	»	358
1.1. Metodi patrimoniali semplici .....	»	358
1.2. Metodi patrimoniali complessi.....	»	359
2. Metodi sintetici.....	»	360
2.1. Metodo diretto.....	»	360
2.2. Metodi reddituali.....	»	361
3. Metodi misti.....	»	362
3.1. Metodo del valore medio .....	»	362
4. Metodo finanziario .....	»	365
5. Criteri basati sul Market Approach.....	»	366
5.1. Operazioni comparabili (Comparable Transactions) .....	»	366
5.2. Multipli di mercato (Market Multiples).....	»	367
6. Criteri di Valutazione dei Beni Immateriali.....	»	369
6.1. Relief from Royalty Method (RRM) .....	»	369
6.2. Excess Earnings Method (EEM) .....	»	370
6.3. Cost Approach.....	»	370
7. Metodo Finanziario - Discounted Cash Flow (DCF) .....	»	370
8. Metodi di Valutazione per Start-up e Imprese Early-Stage .....	»	371
8.1. Venture Capital Method (VCM) .....	»	371
8.2. Analisi di Sensitività e Verifica di Coerenza .....	»	371
9. Gli indicatori di borsa: la valutazione aziendale.....	»	372
9.1. A) Quoziente P/U.....	»	372
9.2. B) quoziente D/P .....	»	374
9.3. C) quoziente P/(U+A).....	»	375
9.4. D) quoziente P/Pn .....	»	375
<b>Due diligence - Definizione e ambiti applicativi.....</b>	<b>pag.</b>	<b>393</b>
1. Due diligence legale.....	»	394
2. Due diligence: Patrimonio della società target.....	»	395
3. Due diligence: Beni e diritti immateriali.....	»	396
4. Due diligence: Contratti .....	»	397

5. Due diligence: Salute e sicurezza dei lavoratori .....	»	398
6. Due diligence: Concessioni ed autorizzazioni .....	»	399
7. Due diligence: Rapporti finanziari e garanzie .....	»	399
7.1. Centrale dei rischi bancaria .....	»	400
8. Due diligence: Area dipendenti e collaboratori .....	»	407
9. Due diligence: Contenzioso .....	»	408
10. Due diligence: Tutela della privacy .....	»	409
11. Due diligence: Concorrenza/Antitrust .....	»	409
12. Riservatezza nella due diligence .....	»	410
13. Due diligence informatica .....	»	410
14. Due diligence fiscale .....	»	411

## PARTE QUINTA - NORMATIVA

### Normativa

1. Codice civile (Estratto)
2. Regio Decreto 28 ottobre 1940, n. 1443 (Estratto)
3. Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 471 (Estratto)
4. Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 472 (Estratto)
5. Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (Estratto)
6. Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 (Estratto)
7. Decreto Legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 (Estratto)
8. Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (Estratto)
9. Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 (Estratto)
10. Legge 27 luglio 2000, n. 212 (Estratto)
11. Decreto Legislativo 5 novembre 2024, n. 173 (Estratto)
12. Decreto Legislativo 1 agosto 2025, n. 123 (Estratto)

*La normativa in elenco è consultabile gratuitamente su [shop.seac.it](http://shop.seac.it), registrandosi o accedendo se già si possiede un account.*

*Tramite inserimento del "Codice attivazione e-book" presente nella prima pagina di questa pubblicazione, il lettore potrà consultare, oltre alla versione on-line del testo in esame, anche la normativa ad esso collegata. I documenti sono quelli in vigore al momento di pubblicazione del testo.*