



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE  
DI MILANO

SEZIONE 41

riunita con l'intervento dei Signori:

|                          |           |          |            |
|--------------------------|-----------|----------|------------|
| <input type="checkbox"/> | DEODATO   | GIACOMO  | Presidente |
| <input type="checkbox"/> | CHIAMETTI | GUIDO    | Relatore   |
| <input type="checkbox"/> | CARFAGNA  | MAURIZIO | Giudice    |
| <input type="checkbox"/> |           |          |            |
| <input type="checkbox"/> |           |          |            |
| <input type="checkbox"/> |           |          |            |
| <input type="checkbox"/> |           |          |            |

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. [redacted]/2014  
depositato il 23/07/2014

- avverso AVVISO DI LIQUIDAZIONE n° 2012 [redacted] 0000 REGISTRO 2012  
contro:  
AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE II DI MILANO

proposto dal ricorrente:

difeso da:

[redacted signature]

SEZIONE

N° 41

REG.GENERALE

N° [redacted]/2014

UDIENZA DEL

30/09/2015 ore 15:00

N°

8278/41/15

PRONUNCIATA IL:

30/09/2015

DEPOSITATA IN  
SEGRETARIA IL

14/10/2015

Il Segretario

[Handwritten signature]

R.G.R. ~~2014~~ 14

Ricorso avverso avviso di rettifica e liquidazione n. 2012 ~~00000~~, emesso dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, avente ad oggetto la rettifica, ai fini dell'imposta di registro, del valore di compravendita di azienda, accertato in €. 414.200,00.= in luogo del dichiarato pari ad €. 172.000,00.=, a seguito di rettifica del valore di avviamento.

\* \* \*

Con ricorso depositato il 23 luglio 2014, la società ricorrente, " " si opponeva, in qualità di parte venditrice, all'avviso di rettifica e liquidazione in epigrafe, notificato l'11 febbraio 2014.

L'avviso *de quo* veniva emesso a seguito della rettifica operata sul valore di cessione dell'azienda oggetto dell'atto di compravendita n. 002730, serie IT, registrato il 9 febbraio 2012.

Con tale atto la ricorrente cedeva alla società " " il ramo d'azienda esercente l'attività di pizzeria e tavola calda con i relativi accessori, nei locali siti in , via

Il prezzo veniva convenuto in complessivi €. 172.000,00 di cui:

- €. 6.000,00.= a titolo di mobili e arredamento;
- €. 70.000,00.= a titolo di attrezzature, impianti e macchinari;
- €. 7.000,00.= a titolo di registratore di cassa;
- €. 89.000,00.= a titolo di avviamento.

Tale atto veniva preceduto dall'invio del questionario n. Q /2013, con il quale l'ufficio invitava la società a fornire chiarimenti e documentazione al riguardo.

La parte rispondeva al questionario producendo la documentazione richiesta.

Sulla base dei dati in proprio possesso, nonché della documentazione fornita dalla contribuente, l'ufficio, con l'avviso di liquidazione in oggetto, procedeva alla rideterminazione, a sensi degli artt. 51 e 52 del D.P.R. 131/86, del valore dell' "avviamento", elevandolo da €. 89.000,00.= dichiarato ad €. 331.200,00.=, rettificando di conseguenza anche il valore complessivo dell'azienda in €. 414.200,00.=. Ai fini della rideterminazione del valore in questione, l'ufficio utilizzava il c.d. *metodo locativo*, che prevedeva la stima del valore del locale sulla base del costo degli affitti.



In particolare, procedeva al calcolo dell'avviamento moltiplicando il valore di € 55.200,00.= (pari al canone di locazione annuo) per il numero di anni di durata del contratto di locazione (pari a 6 anni), determinando così il valore di avviamento pari ad € 331.200,00.= (ossia € 55.200 x 6).

Avverso tale atto la società proponeva ricorso, chiedendo l'annullamento della pretesa erariale.

Eccepiva, in via preliminare, il difetto di motivazione dell'avviso di rettifica in quanto l'AdE non aveva addotto, a suo dire, alcun elemento oggettivo e idoneo a legittimare la determinazione del maggior valore di avviamento. In particolare, in quanto il valore dell'azienda era stato presunto pari a quello dei canoni di locazione pagati nel corso di tutta la durata del contratto (sei anni), senza menzione di qualsivoglia giustificazione logica.

Nel merito della questione, la ricorrente evidenziava come non fosse stato considerato che il canone di locazione, determinato dal mercato, era semplicemente un costo del conduttore-cessionario dell'azienda. Riteneva pertanto che vi fossero metodi più corretti e sicuri ai fini del calcolo dell'avviamento, quali per esempio quelli basati sulla redditività futura dell'azienda.

Alla luce di ciò, la società invocava l'annullamento dell'atto impositivo in oggetto.

Con proprie controdeduzioni l'ufficio resistente replicava alle eccezioni di controparte, invocando il rigetto del ricorso.

Ribadiva, *in primis*, la legittimità e fondatezza dell'avviso di rettifica e liquidazione, in quanto aveva proceduto alla valutazione dell'azienda ceduta a norma degli artt. 51 e 52 del D.P.R. 131/86. L'AdE riteneva, pertanto, legittimo l'atto in questione, in quanto aveva proceduto ad un'attenta e precisa ricostruzione del valore economico dell'azienda ceduta applicando uno dei metodi previsti per il calcolo dell'avviamento, ritenuto adatto alle caratteristiche del ramo d'azienda compravenduto, nonché riferito al caso concreto e con riguardo alle notizie acquisite attraverso la documentazione fornita dalla parte.

Sottolineava, infine, il fatto che la ricorrente non avesse fornito alcuna prova contraria, limitandosi a criticare il metodo utilizzato dall'ufficio.

Sulla base di ciò, invocava il rigetto del ricorso di parte avversa in quanto infondato.

Presenti all'udienza le parti che hanno insistito nelle loro richieste ed eccezioni.

\* \* \*

La Sezione giudicante così decide. Il ricorso va accolto alla stregua delle seguenti motivazioni ed argomentazioni. La ragione di ciò va ricercata non tanto nella contrapposizione, sul piano della maggiore o minore validità/attendibilità del metodo seguito dall'amministrazione finanziaria



rispetto a quello praticato dal ricorrente, quanto piuttosto al motivo di gravame, relativo alla incongruità della motivazione degli atti impositivi. Occorre premettere che, come evidenziato dalla giurisprudenza di legittimità, l'avviamento, pur avendo un valore patrimoniale ed essendo come tale iscritto in bilancio, non è un bene né un diritto, bensì una qualità della singola azienda, e precisamente la capacità della stessa di dare profitti in base alla gestione e all'organizzazione dei beni che la compongono, e che per tale caratteristica, non può esistere un metodo unico di valutazione. Sempre la suprema Corte di Cassazione insegna che il valore dell'avviamento d'azienda, in presenza di metodi tecnici diversi di valutazione, costituisce oggetto di un giudizio di fatto rimesso al prudente apprezzamento del giudice di merito e sottratto al sindacato di legittimità purché adeguatamente motivato (cfr. Cassazione Civile, Sez. V, 1-2-2006, n. 2204). Che l'amministrazione possa legittimamente servirsi di un metodo, non sembra contestabile, nonostante un opposto indirizzo, più radicale, della giurisprudenza di merito; neppure è contestabile che trattandosi di un giudizio di fatto, una motivazione congrua sia in grado di porlo al riparo da interventi della corte regolatrice. Tutt'altra faccenda è, però, se l'applicazione di una moltiplicazione per un certo numero di anni possa bastare a fondare una rettifica del tipo di quella per cui è processo. In materia, la risposta della giurisprudenza di merito è alquanto scettica, e non senza ragione. Il valore dell'avviamento non può essere calcolato su formule rigide e stereotipate, le quali talvolta portano a risultati poco corrispondenti alla realtà aziendale analizzata.

Le semplici stime basate su calcoli matematici, su semplici percentuali, o quanto di simile, non prendono in considerazione numerosi aspetti concernenti l'attività economica oggetto di compravendita, tra i quali rientrano anche i fattori gestionali ed amministrativi ed elementi soggettivi che difficilmente potranno essere valutati con rigidi automatismi, né tengono conto dei mutamenti del mercato e, di conseguenza, "sovrastimano" il valore dell'avviamento in un contesto aziendale in cui le analisi dell'agenzia delle Entrate risultano particolarmente lontane dalla realtà aziendale.

Al Collegio sembra che nel caso *de quo* vi sia stata una sovrastimazione del valore di avviamento, giacché l'ufficio si è limitato ad applicare una semplice moltiplicazione, senza effettuare alcun reale accertamento di fatto e senza alcuna specifica motivazione, il che ha portato ad escludere *tout court* la considerazione di elementi certamente rilevanti, come quello rappresentato dalla contribuente, in ordine alla valutazione in uso per le aziende del settore (come quello in oggetto). A quest'ultimo elemento nell'atto di costituzione in giudizio dell'ufficio non si fa riferimento alcuno; né alcun'altra controdeduzione relativa alla realtà aziendale controversa è stata formulata dall'ente impositore. E' pur vero che, per costante giurisprudenza, l'obbligo di motivazione dell'avviso di accertamento di maggior valore – a cui è senz'altro omologabile l'avviso di



liquidazione e rettifica di cui si discute -- deve ritenersi adempiuto mediante l'enunciazione del criterio astratto in base al quale il maggior valore è stato rilevato; ma è vero anche che, ogni qualvolta l'atto impositivo sia impugnato e si passi, quindi, alla fase contenziosa, in questa l'ufficio, nella sua veste di attore in senso sostanziale, ha comunque l'onere di fornire la prova della sussistenza in concreto dei presupposti per l'applicazione del criterio prescelto, cosicché il contribuente abbia la possibilità di contrapporre altri elementi sulla base del medesimo criterio o di altri parametri per "vincere" le presunzioni dell'ente impositore (cfr. Cass. civ. Sez. V, 17-11-2009, n. 24279). La società locatrice, destinataria dell'atto qui contestato, denominata "[REDACTED]"; risultava essere una immobiliare che aveva affittato i muri di un ristorante alla società e che poi cedeva il ramo d'azienda alla società "[REDACTED]".

Nel caso in esame, l'ufficio utilizzando il "metodo locativo", ha preso in considerazione l'ammontare del canone annuo, stipulato dapprima con la società conduttrice e l'ha moltiplicato per il numero degli anni di validità dello stesso (vale a dire 6 annualità essendo un'attività economica), e in questo modo, è giunto nella determinazione di calcolare il valore di avviamento pari ad € 331.200,00=. A giudizio di questo Giudice, il metodo utilizzato dall'ufficio non risulta confacente con la realtà dell'azienda, tenuto conto che l'AdE non ha considerato il fatto che, con il passare degli anni, il contratto di locazione può essere interrotto dall'inquilino, per qualsiasi causa. Infatti, ciò si è verificato in quanto vi è stata la risoluzione anticipata del contratto. Questo, in effetti, veniva stipulato l'1 dicembre 2011 ed il ramo d'azienda (ristorante-pizzeria) veniva ceduto il 9 febbraio 2012 ad altri connazionali cinesi. Dei sei anni presi in considerazione dall'ufficio, il periodo valido del contratto di locazione si è circoscritto a soli pochi mesi, qual'è il periodo di tempo che va da dicembre 2011 a febbraio 2012. Altro aspetto da non sottovalutare sta nel fatto che l'avviamento non può essere considerato prendendo spunto da una sola voce positiva di reddito, qual'è il canone di affitto che il locatore va a percepire, senza prendere in esame un componente negativo di reddito. Per motivare maggiormente i propri calcoli, l'ufficio avrebbe dovuto "farcire" il tutto anche con una voce di costo. Per questo Giudice il metodo locativo, così praticato non può essere condiviso in quanto sfugge alla realtà aziendale.

Questo aspetto è confermato dagli importi della voce avviamento che per la dichiarante era pari a € 89.000,00=, mentre per l'AdE era pari a € 331.200,00=.

Il funzionario avrebbe dovuto calcolare la voce avviamento prendendo in esame non solo il canone di affitto, che nelle società immobiliare compone la voce del fatturato, ma anche altri elementi di costo che vanno a decurtare la voce dei ricavi. Con il metodo usato, l'ufficio non ha motivato l'insieme delle condizioni che hanno reso l'azienda atta a produrre redditi superiori al minimo



richiesto per remunerare il capitale che figurava a bilancio. Sono queste le ragioni per le quali il ricorso viene accolto con conseguente annullamento dell'atto impugnato. Le spese di lite seguono la soccombenza come da dispositivo.

Il Collegio giudicante

P.Q.M.

accoglie il ricorso e condanna parte soccombente alla rifusione delle spese di lite complessivamente determinate in € 1.000,00=.

Milano, 30 settembre 2015

Il Giudice Tributario col. est.  
dott. Guido Chiarretti

Il Presidente  
dott. Giacomo Dedonato