



Tensifill.
L'anti-rughe che riempie
di bellezza il tuo viso.

di Marino Mascheroni Consulente Fiscale

Nuovi metodi usati dall'Amministrazione per la stima del valore dell'avviamento e le azioni per contrastarli

Cessione farmacia, accertamento avviamento

Le attività di controllo dell'Amministrazione Finanziaria si stanno sempre più rivolgendo alla congruità dei valori dichiarati nell'ambito della cessione di farmacia e, in particolare ai criteri di stima del valore di avviamento dichiarato in tali cessioni.

Tale attività ha ritrovato un particolare slancio nell'ultimo periodo, in conseguenza del fatto che un filone giurisprudenziale, divenuto abbastanza costante, consente alla Agenzia delle Entrate di utilizzare il valore accertato ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro

(che grava sostanzialmente sull'acquirente per il 3%), anche per contestare la determinazione delle plusvalenze da cessione, ai fini delle imposte sui redditi, in capo al venditore della farmacia.

Tutto ciò richiede l'analisi di due articoli della normativa tributaria: l'articolo 52 del D.P.R. 131/86 e l'articolo 86 del D.P.R. 917/1986.

In sintesi:

Nell'articolo 52 per la valutazione ai fini del registro si parla di "valore venale", quindi commerciale, laddove nell'articolo 86 ai fini dell'imposta dei redditi si parla

di prezzo convenuto tra le parti, cioè di valore in atto.

Su tale punto è giunta una sentenza della Corte di Cassazione, (n° 12899 depositata il 1° Giugno 2007) la quale è tornata con forza sul tema della corretta determinazione del prezzo della azienda ceduta, al fine di inquadrare la legittimità dei presupposti di tassazione della relativa plusvalenza. In tale contesto, per la Suprema corte assume rilevanza, quale presunzione sulla quale si può fondare l'avviso di accertamento ai fine delle imposte dirette (in capo al venditore), il valore venale della farmacia accertato ai fini dell'imposta di registro (in capo all'acquirente in solido col venditore).

Sotto tale profilo, in considerazione dell'unicità dell'accertamento tributario, si va affermando sempre di più la convinzione che non possono esistere due diverse basi imponibili (come invece apparirebbe dal testo di legge), una per il

Qualora l'ufficio accerti ai fini dell'imposta di registro la farmacia ad € 2.200.000,00 l'acquirente potrà essere chiamato a integrare l'imposta del 3% sui 200.000 Euro, ma ciò potrebbe offrire il fianco, come su espresso, ad un accertamento anche in capo al venditore con l'imposizione di un 35% sui 200.000,00 Euro, oltre sanzioni ed interessi.

Le motivazioni normalmente addotte dall'Ufficio

Gli uffici in materia di accertamento sul valore di farmacia normalmente utilizzano o metodi semplicistici come quello del moltiplicatore del volume di affari (1,8 - 2 volte e più il volume di affari), ovvero più frequentemente quello del reddito medio prospettico.

Secondo gli uffici accertatori, nelle

l'Ufficio scinde normalmente in due parti il rendimento atteso della farmacia, che, in condizione di normalità dei mercati, viene normalmente individuato col reddito medio desunto nel triennio precedente la cessione:

- Remunerazione del lavoro: una prima parte destinata a remunerare il lavoro che il nuovo titolare apporterebbe nell'azienda;
- Remunerazione del capitale: l'altra rappresentante la remunerazione che dovrebbe avere il capitale investito.

Considerando uno stipendio mensile di € 1.748,52 x 14 mensilità, la remunerazione minima del titolare può essere dagli uffici determinata in € 24.479,28; la seconda componente, cioè la remunerazione che avrebbe il capitale investito, viene normalmente stimata utilizzando la formula della "capitalizzazione della rendita perpetua" $V = C/i$ dove "V" è il valore capitalizzato, "C" il capitale investito, "i" il tasso unitario di capitalizzazione.

Negli avvisi di accertamento viene utilizzata la corrispondente formula in cui il tasso di capitalizzazione è espresso come tasso percentuale (indicato con "r"):

$$V = [(C/r) * 100].$$

Vediamo di chiarire rispondendo ad una semplice domanda come l'ufficio individua il tasso di capitalizzazione "i".

Infine, per ottenere una maggiore precisione e veridicità dei risultati ottenibili, i redditi degli anni precedenti presi a base del calcolo vengono depurati dall'effetto inflazione ISTAT determinando il loro valore reale alla data di cessione.

A tal punto il valore della farmacia con un volume di affari pari ad € 1.500.000,00 netto iva, dichiarato in atto € 2.000.000,00 con un utile medio nell'ultimo triennio di € 120.000,00 sarebbe così determinato:

- Utile medio triennio € 120.600,00 (adeguato valori istat)

SENTENZA 12899/2007 STRALCIO

..... Del resto questa Suprema Corte ha sancito che in tema di accertamento delle imposte sui redditi, l'Amministrazione finanziaria è legittimata a procedere in via induttiva all'accertamento del reddito da plusvalenza patrimoniale relativa al valore di avviamento, realizzata a seguito di cessione di azienda, sulla base dell'accertamento di valore effettuato in sede di applicazione dell'imposta di registro, ed è onere probatorio del contribuente superare (anche con ricorso ad elementi indiziari) la presunzione di corrispondenza del prezzo incassato con il valore di mercato accertato in via definitiva in sede di applicazione dell'imposta di registro, dimostrando di avere in concreto venduto ad un prezzo inferiore (cfr. per tutte Cass. n. 21055/2005).

registro (3%) e una per le imposte sui redditi (oltre il 40%).

Chiariamo con piccolo esempio: farmacia dichiarata in atto a € 2.000.000,00 (Volume di affari 1.500.000,00). L'acquirente dovrà pagare il 3% sul valore di avviamento oltre il valore delle merci che presupponiamo di € 50.000, quindi € 2.050.000 x 3% € 61.500,00, il venditore optando per la tassazione separata (aliquota media 36%) pagherà € 720.000,00 circa.

aziende di piccole-medie dimensioni quali sono le farmacie, è ragionevole affermare che il reddito medio prospettico atteso deriva da due distinti e separati fattori produttivi: il lavoro del titolare all'interno dell'azienda e il capitale da questi nella stessa investito. Essi devono ovviamente essere entrambi opportunamente remunerati dai redditi attesi affinché ci sia una convenienza all'acquisto dell'azienda.

Per procedere agli accertamenti di valore

DETERMINAZIONE DEL TASSO DI CAPITALIZZAZIONE I

RENDIMENTO MEDIO	Ritraibile da investimenti alternativi privi di rischio, rappresentato dal tasso medio di rendimento dei titoli di stato a lunga scadenza, reperito dal "Sole 24 ore"
INDICE DI RISCHIOSITÀ	Rappresenterebbe la sintesi di tutti i fattori esterni ed interni all'azienda che possono influenzarne la redditività e che, in ultima analisi, ne misurano le variabili: - ubicazione; - prospettive di incremento; - concorrenza; - trend economico generale; - settore merceologico di appartenza; In una farmacia normalmente viene utilizzato un indice pari alla metà di quello di rendimento medio dato il basso fattore di incidenza della variabile concorrenza determinato dall'esistenza della pianta organica
totale	TASSO DI CAPITALIZZAZIONE

- Stipendio direzionale € 24.479,00
 - a-b € 96.120,00
 - Rendimenti rischio zero 2,5%
 - Rischio Aziendale 1,25%
 - Rendimento atteso 3,75%
- Valore farmacia (a-b) /3,75x100 = 2.563.227,00 contro i 2.000.000 dichiarati.

Gli strumenti di difesa

E' pur vero che tale metodologia che l'Amministrazione Finanziaria utilizza sempre più frequentemente per gli accertamenti di valore di aziende, e quindi farmacie, rispetto al metodo del semplice moltiplicatore del volume di affari è maggiormente garantistico, ben tuttavia anch'esso potrebbe dare origine a risultati fuorvianti la realtà, basti pensare che se nell'esempio su esposto la farmacia avesse realizzato un utile superiore di soli € 30.000,00 saremmo arrivati ad un valore di € 3.363.000,00.

Le critiche ad un sistema di ricostruzione del genere, al di là dei risultati, sono legate eminentemente alla soggettività dei risultati che si riscontrano con l'introduzione e

l'utilizzo di un pur apprezzabile elemento, quale quello della specifica rischiosità aziendale. Nell'esempio su indicato (che ricalca una serie di accertamenti di valore di farmacia molto recenti), il coefficiente di rischio aziendale viene indicato in misura approssimativa, senza tuttavia adeguatamente argomentare le ragioni per cui tale valore dovrebbe essere proprio quello e non un altro, con risultati potenziali, ovviamente del tutto diversi.

Va da sé che di fronte ad accertamenti su motivati deve trovare applicazione l'utilizzo di strumenti pre contenzioso, come l'accertamento con adesione che rappresenta un valido strumento di contraddittorio tra cliente e Amministrazione Finanziaria.

La concreta attuazione dell'istituto dell'accertamento con adesione in questi ultimi anni ha dimostrato che l'ipotesi più frequente di richiesta di concordato è costituita dall'istanza inoltrata dal contribuente, a seguito di notifica di avviso di accertamento o rettifica, a norma dell'articolo 6, secondo comma, del Dlgs n. 218/1997 che consente al contribuente proprio, successivamente alla notifica di avviso di accertamento o rettifica, non

preceduto da invito a comparire - di proporre autonomamente istanza di accertamento con adesione, chiedendo l'instaurazione del contraddittorio in ordine alle contestazioni contenute nell'atto notificato.

Trattasi di semplice istanza, redatta in carta libera e contenente il riferimento all'atto avverso il quale è proposta e l'indicazione del recapito, anche telefonico e/o telematico, istanza che deve essere consegnata o spedita all'ufficio competente che, in questo caso, è facilmente individuabile, identificandosi con quello che ha emesso l'atto impositivo.

In risposta, gli uffici formuleranno al contribuente un invito a comparire nel quale, a differenza di quanto stabilito in caso di procedura avviata a iniziativa dell'ufficio, sarà indicata esclusivamente la data e l'ora della convocazione e non viene richiesto il rispetto di adempimenti formali quali la rituale notifica.

Il comma 4 dell'articolo 6 prevede che la fissazione del contraddittorio debba avvenire entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza: riteniamo trattarsi di un termine ordinatorio, evidentemente teso a stimolare l'attività dell'amministrazione finanziaria, al fine di utilizzare nel modo migliore il ridotto periodo durante il quale si sviluppa tutto il procedimento dell'adesione e senza che l'eventuale inadempimento o ritardo comporti decadenza e/o sanzioni.

In merito agli accertamenti di valore della farmacia si potrà formulare che il rischio aziendale, oggi per la farmacia è ben più elevato rispetto al passato, ove la concorrenza anche di parafarmacie è sempre più pressante e la "minaccia" di revisione del quorum di pianta organica e di modifiche legislative in itinere (aperture di sedi soprannumerarie nei centri di grande distribuzione, allargamento della fascia di OTC ecc.) rende il valore della farmacia qualcosa dai confini sempre più incerti.