



Sotto la lente

di Giuseppe Iannibelli

Sintesi periodica di temi trattati e di interesse per gli operatori professionali ed aziende

Settembre 2012

Il trasferimento di azienda dal preliminare all'inizio dell'attività

Il contratto di trasferimento di azienda abitualmente si realizza a fasi successive, la prima riguarda gli accordi preliminari con il versamento di una caparra e la sottoscrizione dell'atto che impegna le parti alla conclusione dell'affare entro un determinato termine, la seconda conclude gli accordi mediante la stipula dell'atto definitivo e consegna dell'azienda.

Il preliminare, comunque, deve contenere tutte le condizioni che verranno poi trasferite nel contratto definitivo a garanzia delle parti.

Infatti, qualora nel preliminare non fossero regolate obbligazioni determinanti per il buon esito dell'affare, difficilmente queste potranno essere definite successivamente senza l'assenso delle due parti interessate.

Va quindi definita con attenzione tutta la problematica riguardante le passività aziendali indicate nelle scritture contabili del cedente e quindi va assolutamente esaminata una situazione contabile dei conti alla data del preliminare prima e cessione definitiva poi, gli aspetti riguardanti i rapporti di lavoro con i dipendenti, la posizione contrattuale di ogni collaboratore, oltre ad esaminare in via preventiva tutte le problematiche fiscali pregresse ed a carico del cedente di cui però, potrà trovarsi a risponderne l'acquirente e pretendere le garanzie del caso.

Nella ipotesi di cessione con pagamento del prezzo in parte a rate le garanzie vanno verificate prima perché se non sono di tipo reale (ipoteca, fidejussione bancaria od assicurativa) nel tempo possono cambiare con esito finale molto diverso rispetto alla previsione iniziale.

Gli aspetti fiscali della cessione rappresentano, a loro volta, un aspetto determinante perché gli oneri a carico della parte venditrice potrebbero essere più o meno importanti per l'operazione e quindi tutte le valutazioni vanno fatte in sede di conclusione dell'affare e quindi prima di sottoscrivere il preliminare.

Il contratto di locazione dell'immobile dove ha la sede l'azienda, a sua volta va esaminato sia in merito alla durata che al canone mensile con un opportuno colloquio preliminare con il proprietario per verificare un eventuale rinnovo del medesimo.

Più in generale, una ampia analisi preliminare elimina problemi successivi la cui soluzione oltre ad essere più difficile, sarà più onerosa.

Le specificità relative alla stesura del contratto, gli aspetti legati al contratto di locazione dell'immobile dove si esercita l'attività, la riserva di proprietà ed il divieto di vendita trovano puntuale soluzione nella documentazione segnalata.

Il centro studi
www.fiscoespress.it