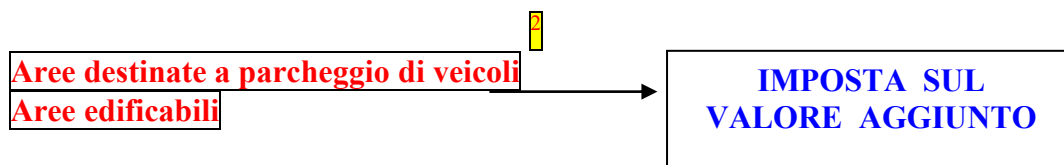
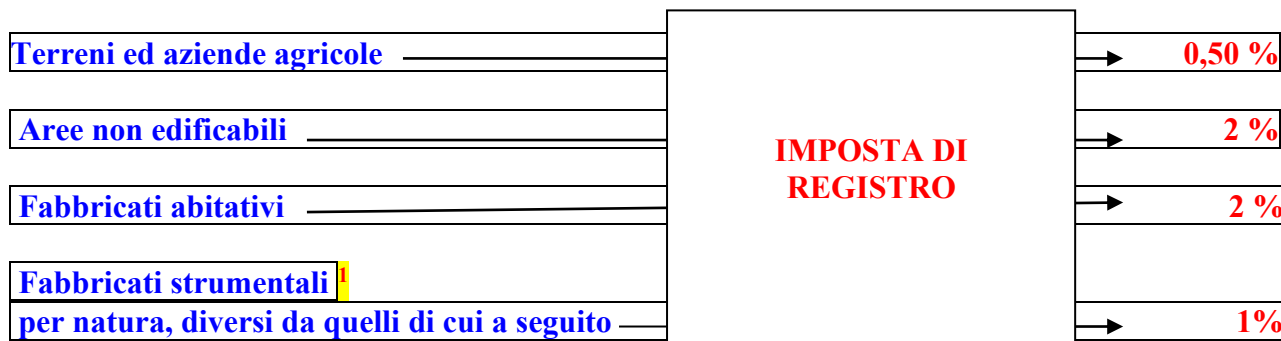


**LOCAZIONI ED AFFITTI IMMOBILIARI EFFETTUATI DA SOGGETTI IVA
IMPOSTE INDIRETTE
Legge 4 agosto 2006 n.248**

A

LOCAZIONI ED AFFITTI IMMOBILIARI

Contratti aventi ad oggetto



¹ **Fabbricati** o porzioni di fabbricato **strumentali**: sono così definiti dalla legge (nuovo testo dell'art. 10 n. 8 del d.p.r. 26 ottobre 1972 n.633) quelli *che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni* (censiti o censibili nelle categorie catastali A\10, B, C, D, E).

² Il genitivo (*di veicoli*) sembra supporre una categoria di parcheggi diversa da quella destinata ad accogliere veicoli; ma **la individuazione di tale categoria di parcheggi appare assai intrigante.** Se con tale vocabolo, infatti, si intende indicare il "mezzo meccanico di trasporto guidato dall'uomo o teleguidato", si devono escludere di esso significati metaforici (veicoli di parole, di suoni, ecc.); anche perché credo sia un'immane fatica parcheggiare negli appositi spazi una mosca tse tse, pur potendo essa vantare la sua indiscussa natura di *veicolo* (della malattia del sonno).

³ La norma di cui all'art. 10 n. 8, cit., mentre comprende **le pertinenze**, ecc. degli immobili assoggettati alla sola imposta di registro, per un probabile difetto di costruzione della sua struttura, omette di parificare espressamente il trattamento fiscale delle pertinenze dei fabbricati strumentali a quello del bene principale.

LOCAZIONI ED AFFITTI IMMOBILIARI LEGGE 4 AGOSTO 2006 N.248 (segue)

B

AFFITTO DI AZIENDA CHE COMPRENDA IMMOBILI

La novella (articolo 35 numero 10 – quater) stabilisce

che le disposizioni in materia di imposte indirette, previste per la locazione dei fabbricati, se meno favorevoli, si applichino allo

E' evidente che la espressione "**se meno favorevoli**" richiede un termine di paragone e, nel nostro caso, di un **soggetto destinatario del favor o della offensio**. Temo che, stante la intitolazione del Titolo III della novella, ove è compresa la norma in esame, la accennata ambiguità non volga a favore del contribuente.

affitto di azienda

La norma non si occupa espressamente **dell'affitto di ramo d'azienda** né prende in considerazione la ipotesi che l'affitto abbia per oggetto la **sola azienda posseduta dal concedente** né se l'affitto determini la **perdita di qualifica di imprenditore del concedente**.

La indeterminatezza lessicale dovrebbe far ritenere che con l'espressione usata si volesse intendere **ogni possibile ipotesi di affitto di azienda**, ivi compresa quella di **affitto da parte di società**

il cui valore complessivo sia costituito per più del 50 per cento

Il rapporto fra il valore complessivo dell'azienda ed il valore dei fabbricati che ne fanno parte, impone **la indicazione nel contratto di affitto del valore complessivo dell'azienda e quello dei suoi singoli componenti**.

dal valore normale dei fabbricati

determinato ai sensi dell'articolo 14 del d.p.r. 26 ottobre 1972 n.633, ovvero il prezzo o il corrispettivo mediamente **praticato in libero mercato**.

Con ciò **escludendo la applicazione della c.d. valutazione automatica, in coerenza** con quanto disposto espressamente dalla legge n. 248\2006 al n. 23 ter dello stesso articolo 35.

⁴ Per la problematica relativa alla **tassazione ordinaria dell'affitto di azienda**, vedasi **Lanzillotti – Magurno, Il Notaio e le imposte indirette** nonché in **Banca Dati - CNN** la relativa voce.