

TASSAZIONE AFFITTO AZIENDA CON IMMOBILE DI PROPRIETÀ

Credo si tratti di due questioni diverse.

La ratio della dell'art. 35 n. 10 quater dovrebbe essere quella di evitare che, affittando l'azienda, si eluda l'imposta di registro dell'1% prevista per la locazione dei beni strumentali: in tal caso, occorre individuare il regime fiscale meno favorevole nella applicazione dell'imposta di registro.

Pertanto:

- a) se l'affitto è soggetto al registro 3%, sarà questa la tassazione meno favorevole; diversa è la questione della tassazione separata del contratto di locazione, qualora il contratto distingua i canoni: qui è intervenuta una sciagurata sentenza della Cassazione, prevedendo in questo caso la tassazione separata del contratto avente ad oggetto l'affitto (o la cessione) di azienda ed il contratto di locazione;
- b) se l'affitto è soggetto ad IVA ed il valore della componente immobiliare dovesse essere superiore al valore dell'azienda del 50%, si applicherà l'imposta dell'1%.

Allora, a tuo parere, l'affitto escluso dal campo IVA sconta il 3% su tutto, anche sulla parte immobiliare? Lo studio da me citato (anzi risposta a quesito) del 2009, afferma il contrario, o meglio, sostiene l'applicazione di aliquote distinte in caso di scorporo del canone tra parte immobiliare e parte mobiliare.

Potrei sbagliare, ma:

- 1) sul punto 1) ricordo che si sosteneva l'applicabilità della normativa ai contratti di locazione aventi ad oggetto gli immobili, mentre nel caso in oggetto l'affitto dell'immobile consegue per legge a quello dell'azienda e la norma non "dovrebbe" applicarsi (ma è tutto da verificare);
- 2) sul punto 2) la mia idea è stata sempre quella che l'1% si applicherebbe solo nel caso in cui l'affitto sia soggetto ad IVA, perché solo in tal caso rileva la tassazione dell'affitto del bene strumentale, non nel caso in cui il contratto sia soggetto a registro.

Ribadisco che sono due conclusioni da approfondire, cosa che farò senz'altro, pregando i Colleghi che ne avessero voglia di farmi pervenire la loro opinione.

Alcune risposte:

1) D.L. 78: menzioni catastali sì, NON per scrupolo MA PER LEGGE:

15. La richiesta di registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione o affitto di beni immobili esistenti sul territorio dello Stato e relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite, deve contenere anche l'indicazione dei dati catastali degli immobili. La mancata o errata indicazione dei dati catastali è considerata fatto rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro ed è punita con la sanzione prevista dall'articolo 69 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.

2) Clausola fiscale utilizzata l'ultima volta (2008):

Dichiarano e convengono altresì le parti che fa parte del complesso aziendale concesso in locazione, quale bene strumentale, anche l'immobile in cui viene esercitata l'attività aziendale, sito in ... censito al Catasto Fabbricati del Comune anzidetto, immobile ben noto nella sua intera consistenza all'affittuario.

Ai soli fini fiscali le parti dichiarano che il canone d'affitto come sopra convenuto è da intendersi così suddiviso:

- quanto ad euro per la locazione dell'immobile sede dell'azienda;
- quanto ad euro per la locazione dei restanti beni facenti parte dell'azienda.

Le parti dichiarano che, essendo il locatore imprenditore individuale che affitta l'unica azienda, il presente contratto è assoggettato ad **imposta di registro in misura proporzionale**, con l'aliquota dell'**1% (uno per cento)** per quanto riguarda la parte di canone fiscalmente riferibile alla locazione dell'immobile sede dell'azienda ex art. 5, comma 1, lettera a-bis), Tariffa, Parte Prima, D.P.R. n. 131/1986, e con l'aliquota del **3% (tre per cento)** per quanto riguarda la parte di canone fiscalmente riferibile alla locazione dei restanti beni facenti parte dell'azienda ex art. 9, della Tariffa anzidetta.

un **IMPRENDITORE INDIVIDUALE affitta la sua unica "attività"**; egli è proprietario anche dei locali, che vengono concessi in affitto contestualmente e in tutt'uno con l'attività.

Canone: 350 mensili per 4 anni (+4):

- ho già dei dubbi di natura civilistica: comprendendosi l'affitto anche "dei muri", e trattandosi di locale commerciale, **il contratto non dovrebbe avere comunque durata minima di 6 anni (+6 eventuali)?**

- **tassazione del canone**: 350 mensili di cui 200 per l'immobile: **atto ovviamente soggetto a registro** (si veda la premessa) , ma con quale aliquota? Ovvero: 3% su tutto, oppure canone misto, cioè 3% sui beni mobili e 2% (se abitativo) o 1% (se cat. C o D) sulla parte immobiliare?

- Infine, da una risposta a quesito del 2009 (199-2009/T) si concludeva per la **non applicabilità delle agevolazioni per la "normale" tassazione delle locazioni, ovvero né per il versamento di anno in anno, né per la riduzione prevista in caso di versamento immediato dell'intera imposta** in unica soluzione. È corretto?

- D.L. 78: menzioni catastali sì, per scrupolo, senza nullità, giusto?

ACE: direi di sì, ex art. 21 reg att. Legge regionale Liguria, trattandosi di "negozio di parrucchiere" (e dunque per sua funzione implicante impieghi energetici) e non genericamente di box, magazzino o deposito.