Affitto d'azienda e cessione dei beni

Autore : Studio Cerato & Associati

Categoria : Tutto IVA

Tagged as : Affitto d'azienda, AGENZIA DELLE ENTRATEcessione dei beni

Data : 26 Ottobre 2023

L□affitto d□azienda rientra tra le prestazioni di servizi che integrano il presupposto oggettivo di cui all□art. 3 del DPR 633/72, con conseguente rilevanza ai fini Iva dei canoni di affitto d□azienda incassati dal concedente che mantiene la qualifica di imprenditore. Tuttavia, qualora oggetto dell□affitto d□azienda sia l□unica azienda posseduta dall□imprenditore individuale, il soggetto concedente perde, sia pure temporaneamente (per tutta la durata dell□affitto d□azienda) la qualifica di soggetto passivo d□imposta ai fini Iva (R.M. 24.2.1975, n. 301939, C.M. 19.3.1985, n. 26 e R.M. 17.8.1986, n. 194). Ne consegue che in costanza di contratto di affitto dell□unica azienda il concedente è esonerato da tutti gli obblighi previsti ai fini Iva: fatturazione, registrazione, liquidazione e dichiarazione annuale (in tal senso si sono espresse la C.M. 4.11.1986, n. 72 e C.M. 30.5.1995, n. 154/E). Si deve evidenziare che la perdita della soggettività passiva ai fini Iva è solamente temporanea, poiché al termine dell□affitto dell□azienda il titolare acquisisce nuovamente la qualifica di soggetto passivo e torna obbligato al rispetto di tutti gli obblighi previsti dal DPR n. 633/72. In altre parole, la partita Iva dell□imprenditore individuale che concede in affitto l□unica azienda è □congelata□ per tutta la durata del contratto e sarà □scongelata□ al termine dello stesso. Non si assiste quindi alla chiusura della posizione Iva in essere al momento della concessione in affitto dell□azienda ed all□apertura di una nuova posizione Iva al termine del contratto, bensì al mantenimento della stessa partita Iva.

Nella C.M. n. 154/E/1995, l'Agenzia delle entrate ha precisato che la circostanza che il locatore dell□unica azienda abbia sospeso la partita Iva non comporta la perdita definitiva del presupposto soggettivo Iva di cui all□art. 4 del DPR n. 633/72. Infatti, come si legge nel citato documento, □ove nel periodo di affitto (dell□unica azienda) il titolare dell□azienda ponga in essere cessioni di beni facenti parte della azienda stessa, l□operazione deve essere assoggettata ad Iva e devono essere osservati i conseguenti adempimenti di fatturazione, registrazione, liquidazione e versamento dell□imposta e presentazione della relativa dichiarazione annuale□.

Pertanto, alla luce del riportato documento di prassi, il locatore dell□azienda, agendo nell□esercizio d□impresa, deve procedere all□emissione della fattura e deve adempiere agli altri obblighi previsti dal DR 633/72 (registrazione, liquidazione e dichiarazione annuale) qualora proceda, durante l□affitto d□azienda, alla vendita di beni compresi nel compendio aziendale locato.