

DICHIARAZIONI

Dichiarazione Iva e affitto d'azienda

di Raffaele Pellino

Con l'approssimarsi della scadenza del 28.02.2017, i professionisti alle prese con la compilazione del modello Iva 2017 potrebbero scontrarsi con le problematiche relative **l'affitto d'azienda**. Regole particolari sono, infatti, previste nel caso in cui l'affitto d'azienda abbia comportato o meno la cessione del debito o del credito Iva ovvero se oggetto di affitto è stata l'unica azienda dell'imprenditore individuale.

Al fine di fare chiarezza al riguardo, si fornisce un quadro riepilogativo delle diverse casistiche.

Affitto d'azienda con cessione del debito o credito Iva

Se l'operazione di affitto d'azienda ha **comportato la cessione del debito o del credito Iva**, la dichiarazione annuale Iva deve essere presentata unicamente dal soggetto **avente causa** (affittuario); questi, in particolare, è tenuto all'obbligo dichiarativo mediante la presentazione di un modello composto dal **frontespizio e da due moduli** da compilare come segue:

- nel **frontespizio** vanni indicati la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale, la partita Iva del soggetto avente causa (affittuario);
- **modulo n. 01:** nel modulo relativo al **soggetto avente causa (affittuario)** devono essere compilati **tutti i quadri inerenti la propria attività** riportando i dati delle operazioni effettuate dallo stesso soggetto **nel corso dell'anno 2016, compresi i dati relativi alle operazioni effettuate dal soggetto dante causa (locatore) nella frazione di mese o trimestre nel corso del quale è avvenuta l'operazione di affitto d'azienda**. Devono essere altresì compilati i quadri VT e VX al fine di riepilogare i dati relativi ai soggetti partecipanti all'operazione;
- **modulo n. 02:** nel modulo relativo al **soggetto dante causa (locatore)** devono essere compilati **tutti i quadri inerenti l'attività** dallo stesso svolta comprendendo i dati relativi alle operazioni effettuate fino all'ultimo mese o trimestre conclusosi anteriormente alla data dell'operazione di affitto d'azienda.

Inoltre, come si evince dalle istruzioni al modello Iva, il **soggetto avente causa** (affittuario) dovrà aver cura di:

- **indicare nel rigo VA1, campo 1**, la partita Iva del soggetto dante causa (locatore), cui il modulo si riferisce;
- **barrare la casella 2** dello stesso rigo per comunicare che il dante causa (locatore)

continua ad esercitare un'attività rilevante agli effetti dell'Iva.

Da compilare a cura del soggetto risultante da operazioni straordinarie

In caso di fusioni, scissioni, ecc. indicare la partita IVA del soggetto fuso, scisso, ecc.

Barrare la casella se il soggetto trasformato continua a svolgere l'attività agli effetti dell'IVA

Il soggetto dante causa (locatore) deve presentare la **propria dichiarazione esclusivamente con riferimento alle operazioni effettuate nell'anno 2016 relative alle attività non trasferite**. In tale ultima dichiarazione dovrà essere barrata la **casella 3 del rigo VA1** per comunicare che il soggetto ha partecipato ad un'operazione straordinaria e nel **campo 4** dovrà essere indicato il credito emergente dalla dichiarazione annuale Iva 2016 ceduto, in tutto o in parte, a seguito dell'operazione.

VAT Da compilare a cura del soggetto dante causa nelle ipotesi di operazioni straordinarie
Barrare la casella se il contribuente ha partecipato ad operazioni straordinarie

Affitto d'azienda senza cessione del debito/credito Iva

Se a seguito dell'operazione di affitto d'azienda **non c'è stata cessione del debito o del credito Iva**, il modello Iva 2017 dovrà essere presentato da ciascuno dei soggetti coinvolti **nell'operazione** (quindi, sia il locatore che l'affittuario), indicando ognuno i dati relativi alle operazioni effettuate nell'intero anno d'imposta.

Affitto dell'unica azienda dell'imprenditore individuale

Anche quest'anno le istruzioni alla compilazione del modello Iva individuano una fattispecie di **esonero** dall'obbligo dichiarativo per ***"le imprese individuali che abbiano dato in affitto l'unica azienda e non esercitino altre attività rilevanti agli effetti dell'Iva"***.

In tal caso, come chiarito dalla [**C.M. 72/1986**](#), il **locatore dell'unica azienda data in affitto perde lo status di soggetto passivo** d'imposta, pur conservando, soltanto ai fini anagrafici, il numero di partita Iva. Si determina, così, una **“sospensione temporanea”** dell'esercizio dell'attività da parte del locatore, tenuto conto che, nella generalità dei casi, **“esso riprende la gestione dell'azienda alla scadenza del contratto”**.

Pertanto, l'esonero dalla presentazione della dichiarazione Iva riguardo **solo il periodo di affitto dell'azienda**; laddove, invece, **l'imprenditore abbia gestito l'azienda** dall'inizio dell'anno fino alla data in cui ha concesso la stessa in locazione, sarà tenuto alla presentazione della dichiarazione annuale Iva in relazione a tale periodo di attività. **Tale eventualità è applicabile anche laddove l'imprenditore affitti un ramo d'azienda**, in quanto in tal caso non si ha alcuna sospensione dell'attività ai fini Iva.

Cessione del debito o del credito Iva

Nel caso l'affitto dell'unica azienda da parte dell'imprenditore individuale comporti anche la **cessione del debito o del credito Iva**, il modello Iva 2017 presentato dal soggetto avente causa (affittuario) deve essere composto dal frontespizio e da due moduli (di cui uno relativo al locatore), seguendo le regole su indicate.

Cessioni di beni dell'azienda

Ulteriore casistica in cui **permane l'obbligo dichiarativo** è quella che vede l'imprenditore individuale, nel periodo di durata del contratto di affitto, cedere dei beni dell'azienda; sul punto, infatti, la [**C.M. 157/1995**](#) precisa che *“ove nel periodo di affitto 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”*.

Master di specializzazione

IVA NAZIONALE ED ESTERA

[Scopri le sedi in programmazione >](#)