

## DICHIARAZIONI

---

### ***L'affitto d'azienda esclude dagli Isa***

di **Fabio Garrini**

L'affitto d'azienda innesca una **causa di esclusione dall'applicazione degli Isa** che interessa tutto il periodo nel quale detta azienda viene data in affitto; nella [circolare n. 20/E/2019](#) l'Agenzia delle entrate ha, infatti, evidenziato come tale causa di esclusione non riguarda unicamente l'esercizio nel quale viene stipulato il contratto, ma per le società essa esplica i propri effetti anche in relazione alle **annualità successive**.

#### **Affitto d'azienda**

L'[articolo 9-bis D.L. 50/2017](#) introduce gli Isa in **sostituzione degli studi di settore** con lo scopo di selezionare i contribuenti da sottoporre a **verifica** e individuare coloro che possono ottenere i **benefici premiali**.

Gli Isa, per larghi tratti, ricalcano le regole previste per gli studi di settore e, tra questi elementi di comunanza, possono essere segnalate le **cause di esclusione** dall'applicazione dello strumento, previste nell'[articolo 9-bis, comma 6, D.L. 50/2017](#); tali cause di esclusione, comportano anche, per gli Isa, **l'esclusione dalla compilazione dei modelli** (con l'unica **eccezione** dei **contribuenti multi attività**).

Tra queste cause di esclusione va segnalato il caso di **inizio o cessazione** dell'attività nel corso del periodo d'imposta, ovvero il fatto che il contribuente si trovi in un **periodo di non normale svolgimento dell'attività**.

Al riguardo la [circolare n. 17/E/2019](#) ha precisato che risulta **superata la previsione recata dalla L. 296/2006**, secondo la quale gli studi di settore risultavano applicabili ai contribuenti che avevano cessato l'attività ed entro 6 mesi l'avevano nuovamente intrapresa, così come a coloro che avevano iniziato (o meglio "continuato"), una attività precedentemente svolta da altri soggetti; tale disciplina non è stata riproposta nell'[articolo 9-bis D.L. 50/2017](#).

Secondo quanto già previsto dalla [circolare n. 31/E/2007](#) in ambito di studi di settore, documento richiamato dalla [circolare n. 17/E/2019](#), le **operazioni straordinarie** quali trasformazione, scissione e fusione d'azienda, conferimento, cessione e liquidazione (queste ultime due sono definite forse impropriamente operazioni straordinarie) sono riconducibili ad **ipotesi di inizio o cessazione dell'attività**, quindi con applicazione della **causa di esclusione** dalla compilazione ed applicazione degli Isa.

Tra queste l'Agenzia delle entrate fa rientrare **anche** “*acquisto o affitto d'azienda, successione o donazione d'azienda*”.

Tra tutte le operazioni richiamate, una presenta dei caratteri diversi dalle altre: l'affitto d'azienda.

Infatti, mentre le altre sono accompagnate da un'evidente anomalia solo nel periodo nel quale l'operazione viene posta in essere, l'affitto d'azienda è suscettibile di produrre **anomalie anche nei periodi successivi**.

Proprio al riguardo, è stato posto un quesito all'Amministrazione finanziaria che ha ricevuto risposta nella più recente [circolare n. 20/E/2019](#). Il contribuente ha, infatti, osservato come, tra le situazioni di non normale svolgimento dell'attività, le istruzioni alla compilazione dei modelli Isa prevedano proprio “*il periodo in cui l'imprenditore individuale o la società hanno ceduto in affitto l'unica azienda*”.

Viene, pertanto, chiesto se l'innescò della **causa di esclusione** esplica i propri effetti anche nei **periodi d'imposta successivi di durata del contratto** di affitto d'azienda. Ad esempio, se nel 2017 una società ha concesso in affitto l'unica azienda e la durata del contratto è di 6 anni, il “**non normale svolgimento dell'attività**”, ai fini Isa, si verifica anche per l'anno 2018 e successivi?

Chi scrive nota come il problema può porsi **solo nel caso di società**, in quanto l'affitto dell'unica azienda da parte della ditta individuale, come noto, trasla la gestione dei canoni percepiti dal reddito d'impresa all'ambito di applicazione dei **redditi diversi** (quindi fuori dall'applicazione degli Isa).

Sul punto, l'Agenzia delle entrate ha osservato come, perdurando per più periodi d'imposta la condizione idonea a configurare una fattispecie di non normale svolgimento dell'attività, **in tutte le annualità di durata del contratto di affitto il soggetto potrà considerarsi escluso dalla applicazione degli Isa**.

Quindi, per tale società, opera sia **un esonero dall'applicazione** sia un **esonero dalla compilazione** del modello.



Seminario di specializzazione  
**CONVERSIONE DEL DECRETO CRESCITA, ISA  
E NOVITÀ DELL'ESTATE**  
Scopri le sedi in programmazione >