

OPERAZIONI STRAORDINARIE

Il conferimento dell'azienda affittata tra neutralità e realizzo

di **Ennio Vial**



L'[articolo 176 Tuir](#), prevede [*rectius*: impone] un **regime di neutralità fiscale** per i **conferimenti di azienda posti in essere tra soggetti nell'esercizio di imprese commerciali**.

Rientra nella neutralità fiscale dell'[articolo 176 Tuir](#), ad esempio, il **conferimento di azienda in una società di persone o di capitali**, posto in essere da un **imprenditore individuale**.

Diversamente, ne risulta escluso il conferimento di beni che **non costituiscono** “un'azienda”, ancorché posti in essere da soggetti che operano come imprenditori commerciali, come ad esempio il conferimento di beni immobili.

In questo caso, in luogo dell'[articolo 176 Tuir](#), opererà la regola generale di cui all'[articolo 9 Tuir](#), che ritiene il **conferimento realizzativo**, assimilandolo alla cessione, e proponendo per il calcolo della plusvalenza il **valore normale** in luogo del prezzo di cessione che, ovviamente, nel **conferimento** manca.

L'Agenzia delle Entrate ha in passato affrontato la questione del **conferimento dell'azienda affittata nella [circolare 320/E/1997](#)**.

All'epoca, il conferimento era disciplinato dagli [articoli 3 e 4 D.Lgs. 358/1997](#). Gli articoli citati corrispondevano agli **attuali articoli 175 e 176 Tuir**, inseriti in occasione del nuovo Tuir del 2004.

Ebbene, al tempo l'Agenzia ha avuto modo di chiarire che dal regime dell'[articolo 3 D.Lgs. 358/1997](#) “**Restano escluse le ipotesi di conferimento di azienda previste dall'articolo 81, (ora articolo 67) comma 1, lettere h) [redditi derivanti da affitto o usufrutto dell'unica azienda non effettuati nell'esercizio di impresa] ed h-bis) (...) del Tuir poiché non effettuate nell'esercizio di attività commerciali...**”

Non vi è alcuna indicazione in merito al successivo **articolo 4**, che corrisponde all'attuale [articolo 176 Tuir](#), ma è evidente come anche l'applicazione di questa norma risulti problematica, in quanto **l'Agenzia vuole escludere l'azienda affittata** dal concetto di azienda conferibile secondo queste previsioni.

La conseguenza è che **il conferimento dell'azienda affittata deve rientrare nell'articolo 9 Tuir**, ossia nella **disciplina generale**: il conferimento darà luogo a **plusvalenza** (o minusvalenza) pari alla **differenza tra il valore normale dell'azienda al momento del conferimento e il costo fiscalmente riconosciuto della stessa**.

Le conclusioni dell'Agenzia sono chiare. Il conferimento dell'unica azienda affittata da parte di una persona fisica **non può beneficiare del vecchio articolo 3 D.Lgs. 358/1997**, corrispondente all'articolo 175 in vigore fino al 31.12.2007. Le norme speciali sul conferimento si applicano, pertanto, solo se lo stesso riguarda **aziende conferite tra soggetti che operano come imprese commerciali**.

Preso atto dell'approccio dell'Agenzia, ci si può chiedere cosa accada se il conferente, pur avendo affittato l'unica azienda, operi comunque come **impresa commerciale** in quanto si tratta, ad esempio, di una S.r.l..

La risposta è, in questo caso, **positiva** in quanto **sia il vecchio articolo 3 D.Lgs. 358/1997**, come pure il **nuovo articolo 176 Tuir**, trovano applicazione qualora l'operazione sia posta in essere tra soggetti che operano come imprese commerciali.

Peraltro, **operare come imprese commerciali non equivale a soddisfare un requisito di commercialità** come ad esempio quello previsto dall'[articolo 87 Tuir](#) ai fini della *participation exemption* (pex), quanto, più semplicemente, operare nell'ambito del **reddito d'impresa commerciale**.

Le conclusioni della [circolare 320/E/1997](#), quindi, non possono valere qualora l'imprenditore individuale abbia **affittato solamente un ramo d'azienda ma conservi la sua partita iva in stato "attivo"** per portare avanti un ulteriore ramo di attività.

Qualora, invece, il conferente fosse una **società di capitali o anche una snc o una sas**, le conclusioni della [circolare 320/E/1997](#) dovrebbero essere **disattese** in ogni caso, anche se venisse affittata l'unica azienda, ciò in quanto la locazione dell'unica azienda, a differenza del caso dell'imprenditore individuale, non fa fuoriuscire i redditi dalla sfera di impresa commerciale.

Questa impostazione trova conferma nella [risposta all'interpello n. 138 del 13.05.2019](#). L'interpello, per la parte che qui interessa, ha affrontato il caso di **due società (Alfa S.p.A. e Beta S.r.l.)** dove **Beta S.r.l. concede in affitto un'azienda ad Alfa S.p.A.**

Dalla lettura dell'interpello pare che si tratti dell'**unica azienda**, ma, trattandosi di due società,

questo rimane un **aspetto irrilevante**.

Beta S.r.l. conferisce l'azienda affittata in **Alfa S.p.A.**, ossia la **società che precedentemente risultava la parte affittuaria**.

A seguito del conferimento, Beta S.r.l. acquisisce una partecipazione in Alfa S.p.A. che, nel caso di specie, risulta essere del **20%**, e, naturalmente, **il contratto di affitto viene meno in quanto l'azienda diviene di proprietà dell'affittuario**.

Dall'interpello emerge altresì come “*il **contratto di affitto d'azienda sarà risolto contestualmente all'operazione di conferimento d'azienda**” e la composizione dell'azienda oggetto del conferimento in Alfa S.p.A. “**non differirà sostanzialmente** (eventuali sostituzioni di rito e manutenzioni su cespiti) da quella **oggetto del contratto di affitto**”.*