Le comunicazioni IVA nel contratto d'affitto dell'azienda

di Sandro Cerato

Pubblicato il 9 Ottobre 2013

una guida pratica agli adempimenti ed alle comunicazioni obbligatorie ai fini IVA da eseguire al momento di sottoscrizione di un contratto di affitto d'azienda (o di ramo d'azienda)

L'art. 35 del DPR 633/72 prevede l'obbligo di presentazione di un'apposita dichiarazione da parte del contribuente nei casi di inizio, variazione e cessazione dell'attività, indirizzata alla competente Agenzia delle Entrate (modello AA9/11 per le persone fisiche o AA7/11 per i soggetti diversi dalle persone fisiche). Detta comunicazione è dovuta anche in caso di affitto di azienda o di un suo ramo. Nello specifico, per quanto riguarda la figura del concedente (affittante), occorre distinguere preliminarmente le seguenti due ipotesi:

- a seguito dell'affitto dell'unica azienda il concedente perde la qualifica di imprenditore;
- l'affitto di azienda non comporta l'estinzione del soggetto concedente il quale continua ad operare, attraverso la gestione di un altro ramo d'azienda.

Nella prima ipotesi (affitto dell'unica azienda dell'imprenditore individuale), il soggetto che concede in affitto l'unica azienda perde la qualifica di soggetto passivo IVA, pur continuando a mantenere il numero di partita IVA: la posizione Iva verrà riattivata, infatti, al termine del contratto di affitto qualora il concedente, rientrato in possesso dell'unica azienda, decida di proseguire la propria attività imprenditoriale.

Da un punto di vista prettamente operativo, il concedente deve presentare, entro 30 giorni dalla data di riferimento (dalla data di stipula del contratto di affitto ovvero da quella della sua revoca o scadenza), la dichiarazione di variazione dati sul modello AA9/11 contenente:

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

- il quadro A, casella 2 (variazione dati), indicando il numero di partita Iva e la data della variazione;
- il quadro B, contenente le indicazioni identificative del soggetto passivo d'imposta che presenta il modello di variazione dati;
- il quadro C, con l'indicazione del legale rappresentate o di un socio amministratore con il relativo codice carica;
- il quadro I (allegati), con l'indicazione degli estremi del contratto di affitto d'azienda.
- nella sezione 3 del quadro E, la casella 5 (“affitto dell’unica azienda”) appositamente barrata.

Inoltre, sempre nel rispetto degli usuali termini di presentazione, il concedente dovrà presentare la dichiarazione annuale dell’IVA comprendente tutte le operazioni effettuate fino alla variazione dell’attività, o meglio fino alla data di avvenuta locazione del complesso aziendale. Sul punto, bisogna precisare che, se nel periodo di durata del contratto di affitto, il titolare dell’azienda dovesse effettuare delle cessioni di beni facenti parte dell’azienda stessa, le operazioni in parola dovranno comunque essere assoggettate ad IVA, con l’obbligo di osservare tutti gli adempimenti di fatturazione, registrazione, liquidazione e versamento dell’imposta nonché di presentazione della relativa dichiarazione annuale (in tal senso la C.M. 30.5.95 n. 154/E).

L’imprenditore che affitta un ramo d’azienda e che contestualmente continua ad esercitare la propria attività operando, ad esempio, attraverso la gestione di un altro ramo d’azienda, non perde la soggettività passiva IVA: al ricorrere di tale circostanza, il concedente sarà tenuto a presentare la dichiarazione di variazione dati, utilizzando il modello AA9/11 (se persona fisica) o AA7/11 (se altro soggetto), solo per comunicare le eventuali variazioni che si sono determinate per effetto dell’affitto d’azienda: rispetto al caso sopra esaminato (affitto dell’unica azienda) non esiste un obbligo specifico di comunicazione dell’avvenuta concessione in affitto di un complesso aziendale (sezione 3 del quadro E, la casella 5)

Al termine del contratto di affitto il concedente che prosegua l'attività imprenditoriale dovrà presentare un modello di variazione dati Iva, indicando il venir meno dell'attività di affitto d'azienda in precedenza indicata nel quadro G e, se diversa da quella prevalente, l'attività imprenditoriale relativa all'azienda affittata tra le altre attività. Nel caso opposto, invece, qualora decidesse di NON proseguire con l'attività imprenditoriale relativa all'azienda affittata (ad esempio per effetto della cessione della stessa), si dovrà

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

indicare il venir meno dell'affitto d'azienda dall'ambito delle altre attività esercitate.

Per quanto riguarda, invece, gli adempimenti IVA dell'affittuario, questo ha l'obbligo di presentazione del modello di comunicazione AA9/11 o AA7/11 solo se nel contratto di affitto d'azienda è previsto il trasferimento in capo allo stesso del diritto di utilizzazione del plafond IVA maturato ante affitto in capo al concedente. Al ricorrere di tale circostanza:

- se l'affittuario è un'impresa individuale, deve essere barrata la casella 4 della sezione 3 del quadro E del modello AA9/11, indicando anche il numero di partita IVA del concedente;

- se l'affittuario è un soggetto diverso da una persona fisica, deve essere barrata la casella 4 della sezione 3 del quadro D del modello AA7/11, indicando anche il numero di partita IVA del concedente.

Resta ben inteso che permane in capo all'affittuario l'obbligo di comunicare con i modelli AA9/11 e AA7/11 tutte le eventuali variazioni dei dati rilevanti che si verificano per effetto dell'affitto d'azienda. In altri termini, anche l'affittuario in sede di avvio dell'affitto d'azienda dovrà:

- presentare una dichiarazione di inizio attività (mediante il modello AA9/11 ovvero AA7/11 a seconda della natura giuridica del soggetto) qualora la conduzione dell'azienda affittata rappresenta l'avvio dell'attività imprenditoriale;

- presentare una dichiarazione di variazione dati, indicando tra le altre attività (quadro G) quella relativa all'azienda condotta.

Al termine del contratto di affitto l'affittuario dovrà comunicare, con l'apposito modello di variazione dati Iva, la cessazione dell'attività relativa all'azienda condotta. Nel caso in cui l'attività dell'azienda condotta sia l'unica per il soggetto affittuario verrà comunicata invece la cessazione integrale dell'attività (quadro A casella 3) con la conseguente chiusura della partita Iva.

Ricordiamo che, ai a norma dell'art. 35 D.P.R. 633/1972 tutte le denunce di nuove attività, cessazione o variazione dati Iva devono essere comunicate, mediante gli appositi modelli, entro 30 giorni decorrenti, nel caso oggetto del presente intervento, dalla data di stipula del contratto di affitto, ovvero da quella della sua revoca o scadenza, utilizzando il modello di "comunicazione unica" obbligatorio a decorrere dal

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

1° aprile 2010: la comunicazione unica vale, infatti, quale assolvimento di tutti gli adempimenti amministrativi previsti per l'iscrizione al Registro delle imprese e ove sussistano i presupposti di legge ha effetto ai fini previdenziali assistenziali, fiscali nonché per l'ottenimento del codice fiscale e della partita IVA.

9 ottobre 2013

Sandro Cerato

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D