
Ditta individuale e affitto di un immobile

di [Roberto Mazzanti](#)

Publicato il 3 Gennaio 2015

è considerabile azienda una ditta individuale la cui unica attività è l'affitto di un immobile?

Quesito:

Spett.le Direzione, sono a porVi il seguente quesito :

“Ditta individuale esercente **attività artigianale** di lavori di meccanica,

proprietaria oltre che di alcuni macchinari ed attrezzature, anche dell' immobile strumentale per natura (circa 400 Mq.)

Il titolare vorrebbe conferire l'intera Sua azienda **ad eccezione dell'immobile citato**

(patrimonio netto stimato circa 50.000,00 euro)

in una Società di capitali (s.r.l.) già costituita con capitale di € 10.000,00 i.v., dove il predetto titolare possiede una quota di capitale pari al 5%.

Una volta eseguito il conferimento, rimanendo proprietario del solo immobile,

il titolare può modificare la propria attività artigianale in attività immobiliare, andando a concedere in locazione il suddetto immobile alla Società s.r.l. predetta?

Risposta:

Il conferimento può essere effettuato in assenza dell'immobile.

Sempre che il restante complesso di beni sia idoneo a costituire – almeno potenzialmente – un'azienda.

Io non curo una rubrica di diritto tributario ma il quesito è davvero interessante e coinvolge diverse discipline, per cui proverò comunque a dare una risposta esauriente.

L'ATTIVITA' DI MERA LOCAZIONE

In teoria, la semplice locazione **non è un'attività di impresa**, quando si traduce nel possesso di pochi immobili e senza una struttura aziendale di supporto, senza cioè l'esercizio abituale e professionale dell'attività rivolta al mercato (Cassazione 2010 n.75 sezione III – Cass. civ. Sez. V Sentenza, 26 marzo 2014, n. 7032 - circolare 08.05.1997 n.128 – dottrina varia che non cito per brevità).

Nel suo caso, il rischio (molto elevato), data la premessa, è che la locazione dell'unico immobile alla società conferitaria, non venga accettato come parte di un'attività economica, bensì come mero godimento di un bene personale.

E qui scatta un'altra trappola: se il bene è personale, deve uscire dalla sfera imprenditoriale, rappresentando un autoconsumo a partire dal giorno del conferimento di azienda.

Giorno in cui sicuramente cessa l'attività artigianale ma non è detto che inizi una nuova attività di impresa, consistente nella locazione dell'unico immobile all'unico cliente.

Quindi farei attenzione a questo aspetto, perché se così fosse, l'intero conferimento che lei ha in cantiere andrebbe probabilmente ripensato.

La necessità della perizia per il conferimento

Le ricordo la necessità della stima del conferimento ex art.2465, non toccato dalla recente riforma del diritto societario, operata dal decreto legge 91/2014.

3 gennaio 2015

Roberto Mazzanti