

Libro telematico di Vincenzo D'Andò L'affitto di azienda: disciplina civilistica e fiscale e relativi adempimenti amministrativi obbligatori

Autore: segnalazione libro

In:

Premessa

L'imprenditore che intende sospendere l'esercizio della propria attività senza perdere la possibilità di un successivo subentro, anziché chiudere definitivamente la propria posizione amministrativa presso i vari uffici (Agenzia delle Entrate, Registro delle Imprese, ecc.), può ricorrere all'istituto cd. "Affitto di Azienda".

L'affitto di azienda non è specificatamente definito dalle norme civili e fiscali.

In atto, l'affitto di azienda, che dal lato civile è, prettamente, regolato dagli artt. 2561-2562 del Codice civile, può essere considerato nelle piccole imprese una buona opportunità per il futuro erede e un modo di metterne alla prova le proprie capacità imprenditoriali, prima di deciderne un eventuale successivo passaggio a titolo definitivo per la gestione dell'impresa.

In tale istituto la proprietà rimane al locatore, mentre la gestione con tutti i suoi rischi resta a carico dell'affittuario.

Utilizzare l'affitto di azienda può essere ritenuto opportuno anche per la circostanza che di fatto è un modo veloce ai fini del proseguimento dell'attività aziendale, difatti le autorizzazioni da parte delle autorità amministrative competenti, in tali evenienze, prevedono tempi ridotti per il rilascio delle concessioni o licenze. Inoltre, ai fini fiscali, l'affitto di azienda consente di proseguire l'attività, dal concedente all'affittuario, *sostanzialmente in neutralità fiscale*. In tale istituto, infatti, non sorgono plusvalenze, non origina avviamento, e così via, a tal fine saranno approfonditi particolarmente gli aspetti fiscali del particolare istituto caratterizzante la locazione di azienda.

Ai fini IVA, l'affitto di azienda effettuato nell'esercizio di impresa commerciale costituisce operazione imponibile ai fini IVA, tranne l'ipotesi della cessione dell'unica azienda posseduta dall'imprenditore.

Se viene stipulato un contratto di locazione immobiliare con pertinenze, in luogo dell'affitto di azienda, è possibile evitare la tassazione?

A questa ed altre domande vengono date adeguate risposte nel presente libro telematico.

In particolare, sono esaminate le procedure, dalla contrattazione tra le parti, alla valutazione azienda, per arrivare alla stipula del contratto di affitto di azienda. Indi vengono trattate in maniera esaustiva le procedure obbligatorie da seguire per avviare o cessare l'attività ai fini fiscali ed amministrativi riguardo l'affitto di azienda e le operazioni straordinarie collegate. A tal fine si rimanda alla lettura del seguente indice generale che riporta i contenuti dell'opera che è composta da 165 pagine.

INDICE GENERALE

1 - ASPETTI CIVILISTICI

1.1 - Cessazione dell'affitto di azienda e inventario iniziale e finale

1.2 - Le disposizioni generali che regolano la disciplina dell'affitto di azienda: Obblighi del locatore (o concedente) e dell'affittuario (o locatario)

1.3 - Divieto di sub affitto

1.4 - Clausola di scioglimento del contratto in caso di alienazione

1.5 - Perdite determinate da riparazioni straordinarie

1.6 - Le modifiche sopravvenute nel rapporto contrattuale

1.7 - Affitto di fondi rustici

1.8 - Canone di affitto e scorte agrarie

1.9 - Scorte vive

1.10 - Trasferimento dell'azienda e dipendenti

**1.11 - Successione nel contratto di locazione e debiti civili e fiscali relativi all'azienda ceduta:
La responsabilit  solidale nell'affitto di azienda**

1.12 - Crediti relativi all'azienda ceduta

1.13 - Ditta e suo trasferimento

1.14 - Registrazione della ditta

1.15 - Cessione del contratto

1.16 - Rapporti tra contraente ceduto e cessionario

1.17 - Rapporti tra cedente e cessionario

2 - LA VALUTAZIONE DELLE AZIENDE

2.1 - Metodi di valutazione aziendale

2.2 - Le metodologie di valutazione aziendale

2.3 - La metodologia reddituale

2.4 - La metodologia finanziaria

2.5 - La metodologia patrimoniale e metodologia mista

2.6 - Indici di valutazione aziendale

2.7 - Indice ROE

2.8 - Indice ROI

2.9 - Teoria del metodo effettivo del valore

2.10 - il metodo EVA per la gestione finanziaria delle imprese.

3 - ASPETTI FISCALI

3.1 - La definizione di azienda dal lato contabile-fiscale

3.2 - Cessione o meno dei debiti e dei crediti dell'azienda

4 - L'AVVIAMENTO E LA SUA VALUTAZIONE

4.1 - Metodi di valutazione dell'avviamento

5 - LA CESSIONE DELL'AZIENDA

5.1 - Imposte dirette: Tassazione ordinaria

5.2 - Imposte dirette: Tassazione separata

5.3 - Imposte dirette: Cessione dell'unica azienda dell'imprenditore individuale precedentemente concessa in affitto o usufrutto

5.4 - Azienda ceduta mediante permuta con altri beni

5.5 - Imposte indirette

5.6 - Coefficienti di valutazione automatica

5.7 - Responsabilit  solidale del cessionario

5.8 - Aspetti contabili nella cessione aziendale

6 - CASI DI ELUSIONE

6.1 - Sottovalutazione dell'avviamento

6.2 - Mancata inclusione del valore delle merci nel calcolo della plusvalenza da cessione

7- L'USUFRUTTO E L'AFFITTO DI AZIENDA

7.1. - Disciplina ai fini IRAP

7.2 Unica azienda data in affitto o concessa in usufrutto

8- AFFITTO DI AZIENDA: IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO

8.1 - Scelta tra affitto di azienda o locazione immobiliare con pertinenze

8.2 - IVA nel contratto di affitto di azienda

8.3 - Affitto di azienda posseduta da un imprenditore individuale

8.4 - IMPOSTA DI REGISTRO

8.5 - Atti simulati

8. 6 - Alternativit? Iva/Imposta di registro

8.7 - Natura dell'imposta

8.8 - Soggetti obbligati alla registrazione

8.9 - Soggetti obbligati al pagamento

8.10 - Termini di registrazione

8.11 - Ufficio competente alla registrazione

8.12 - Imposta di registro per il contratto di affitto di azienda

8.13 - Determinazione della base imponibile

9 - USUFRUTTO DI AZIENDA

9.1 - Imposta sul valore aggiunto e Imposta di registro

9.2 - Concessione in usufrutto dell'única azienda posseduta dall'imprenditore individuale

9.3 - Concessione in usufrutto di una delle aziende possedute dall'imprenditore individuale

9.4 - Cessione della nuda propriet? a titolo oneroso

9.5 - Imposte ipotecaria e catastale

10 - LA SUCCESSIONE NELL'AZIENDA

10.1 - Beni immobili in eredit?

10.2 - Dichiarazione di successione

10.3 - Soggetti tenuti a presentare la dichiarazione di successione

10.4 - Decorrenza del termine di presentazione e eventuale ravvedimento

10.5 - Contenuto della dichiarazione di successione e allegati

10.6 - La trascrizione della dichiarazione di successione

11 - EFFETTI TRIBUTARI DEL TRASFERIMENTO PER CAUSA DI MORTE DI PARTECIPAZIONI

SOCIETARIE DETENUTE DAL SOCIO PERSONA FISICA NON TITOLARE DI REDDITO D'IMPRESA.

11. 1 - Imposta di successione

11.2 - Imposte sui redditi

11.3 - La tassazione delle plusvalenze

12 - LA DONAZIONE DI BENI

12.1 - La donazione dei beni immobili

12.2 - LE IMPOSTE INDIRETTE SULLE DONAZIONI DEI BENI IMMOBILI

12.3 - Le imposte sui redditi

13 - LA DONAZIONE DI PARTECIPAZIONI

13.1 - IMPOSTE INDIRETTE SULLE DONAZIONI DI PARTECIPAZIONI

13. 2 - Imposte sui redditi

14 - LA DONAZIONE DEI BENI MOBILI

15 - LA REGISTRAZIONE DELL'ATTO DI DONAZIONE

16 - IL PASSAGGIO DELL'AZIENDA PER CAUSA DI MORTE

17 - IL PROSEGUIMENTO DELL'ATTIVITÀ EREDITATA

17.1 - Imposte indirette

17.2 - Dichiarazioni fiscali

17.3 - La comunicazione ai fini Iva

18 - CESSIONE DELL'ATTIVITÀ DI IMPRESA EREDITATA

18.1 - Imposte sui redditi

18.2 - Imposte indirette

18.3 - Dichiarazioni fiscali

18.4 - Le comunicazioni ai fini Iva

19 - LA DONAZIONE DELL'AZIENDA

19.1 - Imposte sui redditi

19.2 - Imposte indirette

19.3 - La comunicazione della donazione

19.4 - La dichiarazione Iva

20 - IL TRASFERIMENTO DELL'AZIENDA A TITOLO ONEROSO

20.1 - Imposte indirette

20.2 - Imposte sui redditi

21 - REDDITO D'IMPRESA

21.1 - COMPONENTI POSITIVI DI REDDITO

21.1.1 - Ricavi

21.1.2 ? Contributi

21.1.3 - Contributi in conto esercizio

21.1.4 - Contributi in conto impianti

21.1.5 - Contributi in conto capitale

21.2 - CONTABILIT? ORDINARIA

21.2.1 - Opzione

21.2.3 ? Accertamento

21.2.4 - Opzione per la contabilit? ordinaria

21.2.5 - Durata dell?opzione

21.2.6 - Sanzioni

21.2.7 - Passaggio dalla contabilit? semplificata alla contabilit? ordinaria

21.2.8 - Principio di competenza

21.2.9 - Momento fiscale di conseguimento dei ricavi e sostenimento dei costi

21.2.10 - Contratti di leasing ? maxicanone iniziale

21.2.11 - Sconti e abbuoni

21.3 - NORME GENERALI SULLE VALUTAZIONI

21.4 - Presunzioni di appartenenza

21.5 - Beni strumentali provenienti dal patrimonio personale

22 - SCRITTURE CONTABILI E IMPOSTA DI BOLLO

22.1 - LIBRO INVENTARI

22.2 - LIBRO GIORNALE

22.3 - Le principali scritture contabili

22.4 - La rilevazione dell?autoconsumo

22.5 - REGISTRO DEI BENI AMMORTIZZABILI

22.5.1 - L?AMMORTAMENTO DEI BENI STRUMENTALI NELL?AFFITTO DI AZIENDA

23 - LA RESPONSABILITA? SOLIDALE IN MATERIA FISCALE TRA IL CONCEDENTE E L?AFFITTUARIO

23.1 ? FAC SIMILE RICHIESTA CERTIFICAZIONE DEI CARICHI PENDENTI A SEGUITO DI STIPULA DEL CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

24 - INIZIO DELL'ATTIVIT? AI FINI I.V.A. E COMUNICAZIONI E VARIAZIONI: FORMALIT? FISCALI NELL?AFFITTO DI AZIENDA

24.1 - L?attribuzione della partita IVA

24.2 - Soggetti non residenti

24.3 - Opzione per il regime contabile

24.4 ? FAC SIMILE MODELLO AA9/7

24.5 - PRIMI ADEMPIMENTI NELL?INIZIO ATTIVITA?

25 - REGISTRO DELLE IMPRESE

25. 1 - Modulo TA

25.2 - MODULO I2

25.3 - MODULO I1

25.4 - MOD.COM 3 (ESERCIZI DI COMMERCIO AL DETTAGLIO

MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA)

26 - SCHEMI DI CONTRATTO

27 - APPENDICE

27. 1 - LA PRASSI IN MATERIA DI AFFITTO D?AZIENDA

27.2 - APPENDICE NORME CIVILI

SCHEDA DELL?AUTORE

VINCENZO D?ANDO?

?

Commercialista in Palermo, revisore contabile, giornalista pubblicitista, ? autore di numerosi articoli in materia tributaria per principali pubblicazioni del settore, tra cui i suoi libri, in formato cartaceo, pubblicati dalla Simone Editore e Buffetti Editore e disponibili nelle migliori librerie:

?

- Enti non commerciali (Sistemi Editoriali)
- Libri contabili e fiscali (Finanze e lavoro)
- L?archiviazione ottica dei documenti aziendali (Finanze e Lavoro)
- Guida alla Riforma Biagi (Buffetti Editore)

**L'utente interessato?all'acquisto si?puo' collegare al
seguente sito:**

www.commercialistatelematico.com/F24/f24.html

?

?

?

?

?

<https://www.diritto.it/libro-telematico-di-vincenzo-d-andol-affitto-di-azienda-disciplina-civilistica-e-fiscale-e-relativi-adempimenti-amministrativi-obbligatori/>