

L'estratto che stai consultando
fa parte del volume in vendita
su **ShopWKI**,
il negozio online di **Wolters Kluwer**

[Torna al libro](#)



CEDAM

IPSOA

UTET[®]
GIURIDICA

il fisco

 ALTALEX

Si tenga presente la seguente tabella:

Locazioni e affitti di immobili soggetti a Iva (imposta di registro in misura fissa)	Locazioni o affitti di immobili esenti da Iva (imposta di registro in misura proporzionale)
	Affitto di azienda agricola
Locazione di aree non edificabili destinate a parcheggio di veicoli	Locazione di aree non edificabili non destinate a parcheggio veicoli
Locazione di aree edificabili	
Locazione di fabbricati abitativi da soggetto passivo Iva effettuata dalle <i>imprese costruttrici</i> con <i>opzione per l'imposizione ad Iva</i>	Locazione di fabbricati abitativi da soggetto passivo Iva quando non ricorrono le condizioni per l'assoggettamento ad Iva
Locazione di alloggi sociali , qualora sia esercitata l' <i>opzione per l'imposizione ad Iva</i>	Locazione di alloggi sociali , qualora non sia esercitata l' <i>opzione per l'imposizione ad Iva</i>
Locazione di fabbricati strumentali da soggetto passivo Iva con <i>opzione per l'imposizione ad Iva</i>	Locazione di fabbricati strumentali da soggetto passivo Iva senza <i>opzione per l'imposizione ad Iva</i>

Affitto di azienda agricola

[SOCIETÀ PRIMA // CONCEDENTE PRIMO] intende affittare ad AFFITTUARIO PRIMO un'azienda agricola, comprensiva di macchinari e scorte, vive e morte, per la durata di sei anni, al canone annuo di euro 10.000,00.

■ **Ambito di applicazione** – Rientra nella fattispecie in esame l'**Affitto** di un'azienda agricola, cioè di un complesso di beni funzionalmente organizzati per consentire l'esercizio di un'attività imprenditoriale agricola.

La disciplina si differenzia dall'**Affitto di azienda commerciale** e dall'**Affitto di fondo rustico**.

■ **Classificazione** – L'affitto di azienda agricola, se posta in essere da *soggetti passivi Iva*, rientra nell'ambito delle **locazioni e affitti di immobili esenti da Iva** (art. 10, comma 1, n. 8, Iva, § 3). In deroga al principio dell'*alternatività Iva/Registro*, sconta l'imposta di registro in **misura proporzionale** (art. 40, comma 1, Tur, § 4) secondo i principi che regolano le **locazioni e affitti di beni immobili soggetti a registro** (art. 5, comma 1, Tur/tar/I, § 1).

La stessa imposta proporzionale si applica in caso di affitto posto in essere da *privati*.

■ **Base imponibile** – La base imponibile è costituita dal corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto (art. 43, comma 1, lett. h, Tur, § 9).

Se è indicato un corrispettivo unitario, si applica l'aliquota del 3% prevista per gli **Altri atti aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale** (art. 9 Tur/tar/I, § 1).

Se è indicato un corrispettivo distinto per i beni mobili e per i beni immobili, su quest'ultimo si applica l'aliquota dello 0,50% per i fondi rustici e relative pertinenze (art. 5, comma 1, lett. a, Tur/tar/I, § 2) o del 2% per gli altri tipi di immobili (art. 5, comma 1, lett. b, Tur/tar/I, § 4) che non costituiscano pertinenze di fondi rustici.

■ **Richiesta di registrazione** – Si segue l'apposito *codice specifico* previsto per l'affitto (Mod69/IV/VII).

Codice negozio: 7201	Codice specifico	72 = AFFITTO (<i>Mod69/IV/VII</i>)
	Codice oggetto	01 = TERRENI AGRICOLI COMPRESSE LE SCORTE, I FABBRICATI RURALI E LE ALTRE PERTINENZE, SITUATI NEL TERRITORIO DELLO STATO (<i>Mod69/III</i>)
Danti causa	Locatore	Si indica il locatore come <i>dante causa</i> (<i>Mod69/IV/VII</i>)
Aventi causa	Conduttore	Si indica il conduttore come <i>avente causa</i> (<i>Mod69/IV/VII</i>)
Imponibile registro	Corrispettivo	Si indica l'ammontare dei corrispettivi pattuiti per l'intera durata del contratto (art. 43, comma 1, lett. h, Tur. § 9); non è consentito di pagare annualmente
Agevolazione tipo	0	Si indica il <i>codice agevolazioni entrate</i> 0, perché non sono richieste agevolazioni
Soggetto a Iva		Non si valorizza la casella <i>soggetto a Iva</i>

■ **Tassazione** – La tassazione cambia a seconda che si tratti di affitto ultranovennale (che deve essere trascritto) o di affitto infranovennale (non soggetta a trascrizione).

	Codice tributo	Senza trascr.	Con trascr.	Riferimenti normativi
E	9802 – Imposta di bollo	45,00	–	Altri atti ricevuti o autenticati da notai non soggetti a pubblicità (art. 1, comma 1-bis.1, n. 4, Bol/tar/l, § 3.4)
		–	155,00	Altri atti (non traslativi, costitutivi o dichiarativi) soggetti a pubblicità immobiliare (art. 1, comma 1-bis, n. 3, Bol/tar/l)
E	9814 – Imposta registro atti	0,50%	0,50%	Affitti di fondi rustici (art. 5, comma 1, lett. a, Tur/tar/l, § 2)
E	9814 – Imposta registro atti	2%	2%	Affitti di altri immobili (art. 5, comma 1, lett. b, Tur/tar/l, § 4)
E	9814 – Imposta registro atti	3%	3%	Altri atti a contenuto patrimoniale (art. 9 Tur/tar/l, § 1)
T	9803 – Imposta ipotecaria	–	200,00	Trascrizione di atti che non comportano trasferimento di proprietà (art. 4, Tuic/tar, § 1)
T	9806 – Tassa ipotecaria	–	35,00	Per esecuzione della formalità (n. 1.1 Tuic/tab), per ogni nota
	9805 – Imposta catastale	–	–	Non dovuta, non essendo l'atto soggetto a voltura

Il totale delle imposte di registro, calcolate con le diverse aliquote, si arrotonda al minimo di euro 200,00 (art. 41, comma 2, Tur, § 5).

Affitto di azienda commerciale

■ **Ambito di applicazione** – Rientra nella fattispecie in esame l'**Affitto** di un complesso di beni funzionalmente organizzati per l'esercizio di un'attività commerciale.

Diversa è la disciplina della **Locazione di immobile idoneo all'esercizio di attività aziendale** perché questa non ha per oggetto l'azienda, ma un immobile in cui è possibile esercitare l'attività d'impresa. Una diversa disciplina è prevista inoltre per l'**Affitto di azienda agricola** che non è mai soggetto ad Iva.

■ **Obbligo di registrazione** – Gli atti aventi per oggetto l'affitto di un'azienda commerciale esistente nel territorio dello Stato, comprese le relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite, rientrano tra gli **atti soggetti a registrazione** (art. 2, comma 1, Tur, § 1).

Sono soggetti a registrazione non solo quelli formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata (art. 2556 c.c.), ma anche quelli stipulati per scrittura privata non autenticata, quelli conclusi mediante **contratto verbale** (art. 3, comma 1, lett. b, Tur, § 3) e quelli formati all'estero (art. 2, comma 1, lett. d, Tur § 5).

■ **Trattamento tributario** – È possibile distinguere tra:

- l'**Affitto di azienda commerciale soggetto a Iva**, quando l'affitto è posto in essere da **soggetti passivi Iva**, che non perdono tale qualità, come nel caso di imprenditore persona fisica che affitta un ramo della sua azienda, continuando quindi nell'attività o nel caso di società; esso rientra nell'ambito delle **ulteriori prestazioni di servizi soggette a Iva** (art. 3, comma 2, Iva, § 3).
- l'**Affitto di azienda commerciale non soggetto a Iva**, in caso di affitto dell'unica azienda da parte di un imprenditore individuale che in tal modo cessa l'attività, oppure nel caso di affitto dell'azienda da parte di un soggetto non Iva (ad esempio, l'erede dell'imprenditore); esso rientra nella categoria residuale degli **Altri atti aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale** (art. 9 Tur/tar/I, § 1).

Una disciplina peculiare è dettata per l'**Affitto di azienda commerciale con fabbricati**, qualora il valore degli immobili superi il 50% del valore complessivo dell'azienda, perché in tal caso si applica la disciplina dell'**affitto di immobile strumentale** (art. 35, comma 10 quater, L. 223/2006).

Affitto di azienda commerciale con fabbricati

CONCEDENTE PRIMO, titolare di un'azienda commerciale, intende affittare un ramo della sua azienda ad AFFITTUARIO PRIMO, per la durata di 6 anni, al canone annuo di euro 15.000,00. Nel ramo di azienda è compreso un capannone industriale, avente un valore pari all'80% del valore dell'intera azienda.

■ **Ambito di applicazione** – Rientra nella fattispecie in esame l'affitto di azienda commerciale, qualora nell'azienda vi siano fabbricati funzionali all'attività.

La **Locazione di immobile idoneo all'esercizio di attività aziendale** (cioè di un immobile in cui è possibile esercitare un'attività d'impresa, ma che non è funzionale a un'azienda commerciale) rientra nell'ordinaria disciplina della locazione di beni immobili (art. 5, comma 1, Tur/tar/I, § 1), soggetta a imposta proporzionale di registro.

■ **Trattamento tributario** – Per evitare elusioni d'imposta, il legislatore ha stabilito che l'affitto di azienda, posto in essere da **soggetti passivi Iva**, comprendente anche il godimento dei locali aziendali, è equiparato alla locazione di fabbricati, se ricorrono i seguenti presupposti (art. 35, comma 10-quater, D.L. 223/2006):

- il **valore normale dei fabbricati** che compongono l'azienda (determinato ai sensi dell'art. 14 Iva, § 1) è **superiore al 50% del valore complessivo dell'azienda**;
- l'applicazione delle imposte previste per l'**Affitto di azienda commerciale soggetto a Iva** consente di conseguire un **risparmio d'imposta**, in quanto inferiori a quelle applicabili per la locazione di fabbricati.

La normativa non si applica nel caso in cui l'affitto comporti per l'affittuario il **subentro nel contratto di locazione** dei locali aziendali.

Per il calcolo dell'imposta dovuta, si mette anzitutto a confronto il valore venale complessivo dell'azienda concessa in affitto col valore venale dei fabbricati.

Se quest'ultimo supera il 50% del valore complessivo dell'azienda, si esegue un altro calcolo:

- si calcola il totale delle imposte dovute come affitto di azienda (Iva al 22% sull'ammontare del corrispettivo e *imposta di registro in misura fissa*, nel caso 19.800,00 Iva + 200,00 registro);
- si applica la tassazione meno favorevole che, in caso di fabbricati strumentali, è sicuramente quella immobiliare.

Una volta determinata la tassazione meno favorevole, si applicano tutte le regole di quest'ultima, compresa la possibilità di pagare annualmente, se l'operazione è riqualificata come locazione di fabbricati strumentali.

■ **Trattamento tributario dell'affitto di azienda con fabbricati non equiparato alla locazione di fabbricati** – Se il valore dei fabbricati non supera del 50% il valore dell'azienda, la presenza di immobili non altera la natura del contratto, che deve essere codificato come un normale contratto di **Affitto di azienda commerciale**.

Pertanto, andrà codificato come:

- **Affitto di azienda commerciale soggetto a Iva**;
- **Affitto di azienda commerciale non soggetto a Iva**.

L'imponibile è costituito dall'ammontare dei corrispettivi pattuiti per l'intera durata del contratto (art. 43, comma 1, lett. h, Tur, § 9) (nel nostro caso: canone annuo di euro 15.000,00 per la durata del contratto di sei anni). Non si scorpora il valore imputabile alla locazione di beni immobili, né per questi si applica un'autonoma tassazione.

■ **Trattamento tributario dell'affitto di azienda con fabbricati equiparato alla locazione di fabbricati** – Se il valore dei fabbricati supera del 50% il valore dell'azienda, si applica la tassazione (e la conseguente codifica) della **Locazione di fabbricati strumentali da soggetto passivo Iva**.

La tassazione cambia a seconda che si tratti di locazione ultranovennale (che deve essere trascritta) o di locazione infranovennale (non soggetta a trascrizione).

	Codice tributo	Senza trascr.	Con trascr.	Riferimenti normativi
E	9802 – Imposta di bollo	45,00	–	Altri atti ricevuti o autenticati da notai non soggetti a pubblicità (<u>art. 1, comma 1-bis.1, n. 4, Bol/tar/l, § 3.4</u>)
		–	155,00	Altri atti (non traslativi, costitutivi o dichiarativi) soggetti a pubblicità immobiliare (<u>art. 1, comma 1-bis, n. 3, Bol/tar/l</u>)

Esempi di tassazione

	Codice tributo	Senza trascr.	Con trascr.	Riferimenti normativi
E	9814 – Imposta registro atti	1%	1%	Locazioni aventi ad oggetto immobili strumentali (art. 5, comma 1, lett. a-bis, Tur/tar/I), col minimo di euro 67,00 (art. 5, nota II, Tur/tar/I, § 7), secondo l'AF col minimo di euro 200,00 se atto notarile
T	9803 – Imposta ipotecaria	–	200,00	Trascrizione di atti che non comportano trasferimento di proprietà (art. 4, Tuic/tar, § 1)
T	9806 – Tassa ipotecaria	–	35,00	Per esecuzione della formalità (n. 1.1 Tuic/tab), per ogni nota
	9805 – Imposta catastale	–	–	Non dovuta, non essendo l'atto soggetto a voltura

Si applicano le esenzioni previste in caso di **Accordo di riduzione del canone di locazione**.

Affitto di azienda commerciale non soggetto a Iva

1. CONCEDENTE PRIMO, titolare di un'azienda commerciale, intende affittare la sua unica azienda ad AFFITTUARIO PRIMO, per la durata di 6 anni, al canone annuo di euro 15.000,00.
2. CONCEDENTE PRIMO intende affittare l'azienda già esercitata dal padre di cui è erede, ad AFFITTUARIO PRIMO, per la durata di 6 anni, al canone annuo di euro 15.000,00.

■ **Ambito di applicazione** – Rientra in questa fattispecie:

- l'affitto dell'unica azienda da parte di imprenditori individuali, che in tal modo perdono la qualifica di *soggetti passivi Iva*;
- l'affitto di azienda posto in essere da *privati* (ad esempio, affitto successivo al primo fatto dall'ex imprenditore individuale, affitto dall'erede dell'imprenditore).

La fattispecie in esame ricorre anche quando nell'azienda sono compresi immobili e qualunque sia il valore degli stessi, poiché l'imposta di registro dovuta per l'affitto di azienda (3%) è sempre maggiore di quella dovuta per la locazione di fabbricati (1% o 2%) e quindi non scattano le presunzioni poste per l'**Affitto di azienda commerciale con fabbricati** il cui valore superi il 50% del valore dell'azienda (art. 35, comma 10 quater, L. 223/2006).

■ **Classificazione** – L'affitto di azienda in esame **non** rientra nella categoria delle **ulteriori prestazioni di servizi soggette a Iva** (art. 3, comma 2, Iva, § 3), per mancanza del presupposto soggettivo, ma rientra nella categoria residuale degli **Altri atti aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale** (art. 9 Tur/tar/I, § 1).

■ **Richiesta di registrazione** – Si utilizza il *codice specifico* dell'affitto (*Mod69/IV/VII, n. 15*).

Codice negozio: 7218	Codice specifico	72 = AFFITTO (<i>Mod69/IV/VII</i>)
	Codice oggetto	18 = AZIENDE (<i>Mod69/III</i>)
Danti causa	Concedente	Si indica come <i>dante causa</i> il locatore (<i>Mod69/IV/VII</i>)
Aventi causa	Concessionario	Si indica come <i>avente causa</i> il conduttore (<i>Mod69/IV/VII</i>)

Affitto di azienda commerciale soggetto a Iva

Imponibile registro	Corrispettivi	Ammontare dei corrispettivi pattuiti per l'intera durata del contratto (art. 43, comma 1, lett. h, Tur. § 9); nella fattispecie 90.000,00. Non è consentito il pagamento per annualità. È irrilevante che nell'azienda vi siano o meno immobili
Agevolazione tipo	Codice agevolazione	Si indica il <u>codice agevolazioni entrate</u> oppure 0, in mancanza di agevolazioni
Soggetto a Iva		Non si valorizza la casella <u>soggetto a Iva</u>

■ **Tassazione** – La tassazione cambia a seconda che si tratti di locazione di azienda con immobili di durata ultranovennale (che deve essere trascritta) o di locazione infranovennale o di azienda senza immobili (non soggetta a trascrizione).

	Codice tributo	Senza trascr.	Con trascr.	Riferimenti normativi
E	9802 – Imposta di bollo	45,00	–	Altri atti ricevuti o autenticati da notai non soggetti a pubblicità (art. 1, comma 1-bis.1, n. 4, Bol/tar/L, § 3.4)
		–	155,00	Altri atti (non traslativi, costitutivi o dichiarativi) soggetti a pubblicità immobiliare (art. 1, comma 1-bis, n. 3, Bol/tar/L)
E	9814 – Imposta registro atti	3%	3%	Altri atti a contenuto patrimoniale (art. 9 Tur/tar/L, § 1), col minimo di euro 200,00 (art. 41, comma 2, Tur, § 5)
T	9803 – Imposta ipotecaria	–	200,00	Trascrizione di atti che non comportano trasferimento di proprietà (art. 4, Tuic/tar, § 1)
T	9806 – Tassa ipotecaria	–	35,00	Per esecuzione della formalità (n. 1.1 Tuic/tab), per ogni nota
	9805 – Imposta catastale	–	–	Non dovuta, non essendo l'atto soggetto a voltura

■ **Bolli e diritti registro imprese** – Il trasferimento dell'azienda deve essere pubblicato nel registro delle imprese.

RI	Bollo registro imprese	si	Si versa al registro delle imprese al momento della presentazione della domanda (art. 1, comma 1-ter, Bol/tar/L, § 4) (euro 17,50 o 59,00 o 65,00 a seconda del tipo di impresa o società)
RI	<u>Diritti di segreteria per il registro imprese</u>	si	Dovuti nella misura ordinaria

Affitto di azienda commerciale soggetto a Iva

1. CONCEDENTE PRIMO, titolare di un'azienda commerciale, intende affittare un ramo dell'azienda ad AFFITTUARIO PRIMO, per 6 anni, al canone di euro 15.000,00 annui.
2. SOCIETÀ PRIMA intende affittare ad AFFITTUARIO PRIMO l'azienda commerciale per sei anni al canone di euro 15.000,00 annui.

■ **Ambito di applicazione** – Rientra in questa fattispecie:

- l'affitto posto in essere da imprenditori individuali che mantengono la qualità di soggetti passivi Iva (ciò si verifica, ad esempio, in caso di affitto di ramo di azienda o di affitto di una delle aziende dell'imprenditore che continua l'attività esercitando le altre) (art. 3, comma 2, n. 1, Iva, § 3);
- l'affitto posto in essere da società, le quali mantengono sempre la qualità di soggetti passivi Iva, anche se dovessero affittare l'unica azienda sociale (art. 3, comma 2, n. 1, Iva, § 3).

L'affitto dell'unica azienda da parte dell'imprenditore individuale che, a seguito dell'affitto, cessa l'attività, rientra invece nell'**Affitto di azienda commerciale non soggetto a Iva**.

■ **Trattamento tributario** – Se poste in essere da soggetti passivi Iva, le concessioni di beni in affitto rientrano nell'ambito delle **ulteriori prestazioni di servizi soggette a Iva** (art. 3, comma 2, n. 1, Iva, § 3) e quindi, per il principio dell'alternatività Iva/Registro, sono soggette all'**imposta di registro nella misura fissa** (art. 40, comma 1, Tur, § 2).

In caso di affitto di azienda in cui il valore normale dei fabbricati costituenti l'azienda sia superiore al 50% del valore complessivo dell'azienda e l'imposta dovuta come affitto d'immobili sia superiore, si applica la codifica dell'**Affitto di azienda commerciale con fabbricati** essendo equiparato alla locazione di fabbricati (art. 35, comma 10-quater, D.L. 223/2006).

■ **Obbligo di registrazione** – L'affitto di azienda commerciale soggetto a Iva se stipulato per scrittura privata non autenticata è soggetto a registrazione in caso d'uso, se stipulato per atto pubblico scrittura privata autenticata è soggetta a registrazione in termine fisso.

■ **Richiesta di registrazione** – Si utilizza il codice specifico della locazione non finanziaria (Mod69/IV/VII, n. 15).

Codice negozio: 7218	Codice specifico	72 = AFFITTO (Mod69/IV/VII)
	Codice oggetto	18 = AZIENDE (Mod69/III)
Danti causa	Concedente	Si indica come <u>dante causa</u> il locatore (Mod69/IV/VII)
Aventi causa	Concessionario	Si indica come <u>avente causa</u> il conduttore (Mod69/IV/VII)
Imponibile registro	Corrispettivi	Ammontare dei corrispettivi pattuiti per l'intera durata del contratto (art. 43, comma 1, lett. h, Tur, § 9); nella fattispecie 90.000,00. Non è consentito il pagamento per annualità. È irrilevante che nell'azienda vi siano o meno immobili
Agevolazione tipo	Codice agevolazione	Si indica il <u>codice agevolazioni entrate</u> oppure 0, in mancanza di agevolazioni
Soggetto a Iva	SI	Si valorizza la casella <u>soggetto a Iva</u>

■ **Tassazione** – La tassazione cambia a seconda che si tratti di affitto di azienda con immobili di durata ultranovennale (che deve essere trascritto) o di affitto infranovennale oppure di affitto di azienda senza immobili (non soggetto a trascrizione).

	Codice tributo	Senza trascr.	Con trascr.	Riferimenti normativi
E	9802 – Imposta di bollo	45,00	–	Altri atti ricevuti o autenticati da notai non soggetti a pubblicità (art. 1, comma 1-bis.1, n. 4, Bol/tar/l. § 3.4)
		–	155,00	Altri atti (non traslativi, costitutivi o dichiarativi) soggetti a pubblicità immobiliare (art. 1, comma 1-bis, n. 3, Bol/tar/l)
E	9814 – Imposta registro atti	200,00	200,00	Atti soggetti ad IVA (art. 40, comma 1, Tur. § 2)
T	9803 – Imposta ipotecaria	–	200,00	Trascrizione di atti che non comportano trasferimento di proprietà (art. 4, Tuic/tar. § 1)
T	9806 – Tassa ipotecaria	–	35,00	Per esecuzione della formalità (n. 1.1 Tuic/tab), per ogni nota
	9805 – Imposta catastale	–	–	Non dovuta, non essendo l'atto soggetto a voltura

■ **Bolli e diritti registro imprese** – L'affitto dell'azienda deve essere pubblicato nel registro delle imprese.

Ri	Bollo registro imprese	si	Si versa al registro delle imprese al momento della presentazione della domanda (art. 1, comma 1-ter, Bol/tar/l. § 4) (euro 17,50 o 59,00 o 65,00 a seconda del tipo di impresa o società)
Ri	<u>Diritti di segreteria per il registro imprese</u>	si	Dovuti nella misura ordinaria

Affitto di beni immobili

V. Locazione.

Affitto di fondo rustico

[SOCIETÀ PRIMA // CONCEDENTE PRIMO] intende affittare un fondo rustico ad AFFITTUARIO PRIMO, per sei anni, al canone di euro 10.000,00 annui.

■ **Ambito di applicazione** – Rientra nella previsione in esame l'Affitto avente ad oggetto un fondo rustico, con o senza scorte e fabbricati rurali – i quali, costituendo pertinenze, sono soggette alla stessa disciplina del bene principale (terreno) (art. 23, comma 3, Tur. § 3) – da qualunque soggetto sia effettuato, anche se si tratta di soggetti passivi Iva. Per fondo rustico si intende quello utilizzato per l'attività agricola.

Un particolare trattamento agevolato è riservato all'Affitto di fondo rustico a favore di giovani imprenditori agricoli.

Nel caso di affitto di fondo rustico con scorte, vive o morte, queste costituiscono pertinenze e quindi l'eventuale corrispettivo va ad incrementare quello per l'affitto del terreno. Si differenzia dall'Affitto di azienda agricola perché questa ha per oggetto un complesso di beni funzionalmente organizzati per consentire l'esercizio di un'attività imprenditoriale agricola.

La **Cessione di diritti ad aiuti comunitari** contestualmente all'affitto del fondo non costituisce pertinenza del fondo (art. 5, comma 1, lett. a, Tur/tar/I, § 2), ma dev'essere tassata secondo i principi che regolano le **cessioni di crediti** (art. 6, comma 1, Tur/tar/I, § 2).

■ **Trattamento tributario** – L'affitto di fondo rustico:

- se posto in essere da *soggetti passivi Iva*, rientra nell'ambito delle **locazioni e affitti di immobili esenti da Iva** (art. 10, comma 1, n. 8, Iva, § 3); in deroga al principio dell'*alternatività Iva/Registro*, sconta l'imposta di registro **in misura proporzionale** (art. 40, comma 1, Tur, § 4), secondo la disciplina degli **atti aventi per oggetto locazioni e affitti di beni immobili** (art. 5, comma 1, Tur/tar/I, § 1).
- se posto in essere da *privati*, rientra nella disciplina degli **atti aventi per oggetto locazioni e affitti di beni immobili** (art. 5, comma 1, Tur/tar/I, § 1).

■ **Richiesta di registrazione** – Si utilizza il *codice specifico* dell'affitto (*Mod69/IV/VII, n. 15*).

Codice negozio: 7201	Codice specifico	72 = AFFITTO (<i>Mod69/IV/VII</i>)
	Codice oggetto	01 = TERRENI AGRICOLI COMPRESSE LE SCORTE, I FABBRICATI RURALI E LE ALTRE PERTINENZE, SITUATI NEL TERRITORIO DELLO STATO (<i>Mod69/III</i>)
Danti causa	Locatore	Si indica il locatore come <i>dante causa</i> (<i>Mod69/IV/VII</i>)
Aventi causa	Conduttore	Si indica il conduttore come <i>avente causa</i> (<i>Mod69/IV/VII</i>)
Imponibile registro	Corrispettivo	Ammontare dei corrispettivi pattuiti per l'intera durata del contratto (art. 43, comma 1, lett. h, Tur, § 9); nella fattispecie 60.000,00. Non è consentito di pagare annualmente
Agevolazione tipo	0	Si indica il <i>codice agevolazioni entrate</i> 0, perché non sono richieste agevolazioni
Soggetto a Iva	–	Non si valorizza la casella <i>soggetto a Iva</i>

■ **Tassazione** – La tassazione cambia a seconda che si tratti di affitto ultranovennale (che deve essere trascritto) o di affitto infranovennale (non soggetto a trascrizione).

	Codice tributo	Senza trascr.	Con trascr.	Riferimenti normativi
E	9802 – Imposta di bollo	–	–	Esente (art. 25 Bol/tab, § 1)
E	9814 – Imposta registro atti	0,50%	0,50%	Affitti di fondi rustici (art. 5, comma 1, lett. a, Tur/tar/I, § 2), col minimo di euro 67,00 (art. 5, nota II, Tur/tar/I, § 7), secondo l'AF col minimo di euro 200,00 se atto notarile.
T	9803 – Imposta ipotecaria	–	200,00	Trascrizione di atti che non comportano trasferimento di proprietà (art. 4, Tuic/tar, § 1)
T	9806 – Tassa ipotecaria	–	35,00	Per esecuzione della formalità (n. 1.1 Tuic/tab), per ogni nota
	9805 – Imposta catastale	–	–	Non dovuta, non essendo l'atto soggetto a voltura

Affitto di fondo rustico a favore di cooperative e società forestali

PROPRIETARIO PRIMO concede in affitto a una cooperativa forestale un terreno per il prezzo di euro 1.000,00 annue e la durata di 18 anni.

■ **Ambito di applicazione** – Rientrano nella fattispecie gli atti di affitto di fondi rustici per una durata di almeno diciotto anni, posti in essere a favore di cooperative agricole e società forestali costituite per almeno 18 anni (art. 7, comma 3, L. 984/1977).

■ **Trattamento tributario** – Tali atti sono soggetti al pagamento dell'imposta di registro e ipotecaria in misura fissa (art. 7, comma 4, L. 984/1977).

Tale agevolazione, non inerendo ad atti traslativi onerosi, è rimasta in vita anche dopo il 1.1.2014.

■ **Richiesta di registrazione** – Si utilizza il *codice specifico* dell'affitto (Mod69/IV/VII, n. 15).

Codice negozio: 7201	Codice specifico	72 = AFFITTO (Mod69/IV/VII)
	Codice oggetto	01 = TERRENI AGRICOLI COMPRESSE LE SCORTE, I FABBRICATI RURALI E LE ALTRE PERTINENZE, SITUATI NEL TERRITORIO DELLO STATO (Mod69/III)
Danti causa	Locatore	Si indica il locatore come <i>dante causa</i> (Mod69/IV/VII)
Aventi causa	Conduttore	Si indica il conduttore come <i>avente causa</i> (Mod69/IV/VII)
Imponibile registro	Corrispettivo	Ammontare dei corrispettivi pattuiti per l'intera durata del contratto (art. 43, comma 1, lett. h, Tur. § 9); non è consentito di pagare annualmente
Agevolazione tipo	99 – Affitto a favore di cooperative e società forestali (art. 7, comma 4, L. 984/1977)	Si indica il <i>codice agevolazioni entrate</i> 99, specificando la norma agevolativa
Soggetto a Iva	–	Non si valorizza la casella <i>soggetto a Iva</i>

■ **Tassazione** – Trattandosi di affitto ultranovennale, si procede alla trascrizione.

	Codice tributo	Importo/ Aliquota	Riferimenti normativi
E	9802 – Imposta di bollo	155,00	Altri atti (non traslativi, costitutivi o dichiarativi) soggetti a pubblicità immobiliare (art. 1, comma 1-bis, n. 3, Bol/tar/I)
E	9801 – Imposta di registro, Terreni	200,00	Imposta di registro in misura fissa (art. 7, comma 4, L. 984/1977)
E	9803 – Imposta ipotecaria	200,00	Trascrizione di atti che non comportano trasferimento di proprietà (art. 4, Tuic/tar. § 1)
T	9806 – Tassa ipotecaria	35,00	Per esecuzione della formalità (n. 1.1 Tuic/tab), per ogni nota
	9805 – Imposta catastale	–	Non dovuta non essendo soggetto a voltura

L'estratto che stai consultando
fa parte del volume in vendita
su **ShopWKI**,
il negozio online di **Wolters Kluwer**

[Torna al libro](#)



CEDAM

IPSOA

UTET[®]
GIURIDICA

il fisco

 ALTALEX