

Locazioni o affitti e contratti assimilati – Cass. n. 8243/2021

Tributi erariali indiretti (riforma tributaria del 1972) - imposta di registro - atti soggetti a registrazione - comunicazione di atti e notizie - contratti verbali - locazioni o affitti e contratti assimilati - Imposta di registro - Locazione di azienda o di ramo di azienda con prevalenza immobiliare - Disciplina applicabile - Regime agevolativo di cui all'art. 35, comma 10-quater, d.l. n. 223 del 2006 - Parificazione a regime per i fabbricati strumentali - Mancato esercizio dell'opzione di esenzione dell'Iva - Applicazione dell'imposta proporzionale - Sussistenza - Conseguenze in tema di prova.

In tema di imposta di registro, la locazione di azienda (o di ramo di azienda) con componente immobiliare prevalente non è soggetta perciò solo al regime di cui all'art. 35, comma 10-quater, del d.l. n. 223 del 2006, conv., con modif., dalla l. n. 248 del 2006, ma all'imposta di registro nella misura del 1 per cento, al pari delle locazioni di fabbricati strumentali, esenti o imponibili a IVA, poste in essere ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8, d.P.R. n. 633 del 1972, per le quali l'applicazione o meno del regime di esenzione è lasciata alla disponibilità del locatore. Ne deriva che l'Amministrazione finanziaria non è tenuta a dimostrare che il valore di ciascuno degli immobili facenti parte dell'azienda è superiore al 50 per cento del valore della stessa, spettando invece al contribuente, che intenda avvalersi del regime fiscale più favorevole di esenzione IVA, l'onere di dimostrare la sussistenza dei relativi presupposti di fatto e di diritto.

Corte di Cassazione, Sez. 5 - , Ordinanza n. 8243 del 24/03/2021 (Rv. 660882 - 01)