

IL CHIARIMENTO DELLA DRE EMILIA ROMAGNA 03 MARZO 2026

L'affitto d'azienda non interrompe gli effetti del CPB

Vittorio Castellano - Dottore commercialista e revisore legale in Roma e Pietro Rossomando - Avvocato in Roma

Dalla Direzione Regionale dell'Emilia Romagna arriva un chiarimento decisivo per le imprese: l'espansione del perimetro operativo tramite l'affitto d'azienda non rientra tra le cause di cessazione del patto con il Fisco. Tale interpretazione risolve i dubbi interpretativi riguardanti la tenuta del concordato preventivo biennale a fronte di operazioni che, pur incrementando la capacità produttiva, non stravolgono l'identità giuridica del contribuente.

L'Agenzia delle Entrate, con un chiarimento della Direzione Regionale dell'Emilia Romagna, ha definito un principio essenziale per la sopravvivenza del concordato preventivo biennale (CPB) in costanza di evoluzione aziendale. Il documento chiarisce che l'espansione del perimetro operativo attuata mediante un contratto di **affitto d'azienda** non costituisce una causa di cessazione del patto siglato con l'Amministrazione Finanziaria (cfr. anche la risposta a interpello n. 46 del 24 febbraio 2026).

Tale interpretazione **risolve i dubbi interpretativi** riguardanti la tenuta dell'accordo biennale a fronte di operazioni che, pur incrementando la capacità produttiva, non stravolgono l'identità giuridica del contribuente.

In che modo la **stabilità del reddito concordato** può convivere con la **dinamicità imprenditoriale**, garantendo alle imprese, specialmente nel settore turistico, la possibilità di investire e crescere senza perdere i benefici della certezza fiscale?

Un chiarimento atteso per il mercato

L'introduzione del **concordato preventivo biennale** ha segnato una svolta nel rapporto tra contribuenti e autorità fiscale, proponendo un modello basato sulla stabilità e sulla programmazione. Tuttavia, la **rigidità percepita** di tale strumento ha inizialmente sollevato timori tra gli **imprenditori più dinamici**, preoccupati che ogni minima variazione della struttura aziendale potesse invalidare l'accordo. Il dubbio principale riguardava le operazioni di crescita "esterna", ovvero quelle situazioni in cui un'impresa decide di acquisire la gestione di nuovi asset senza però procedere a fusioni o trasformazioni societarie.

La risposta all'interpello n. 909-6/2026 giunge come un segnale di forte apertura.

L'Agenzia delle Entrate ha infatti stabilito che l'assunzione in affitto di un'azienda - o di un suo ramo - non rientra nel perimetro delle cause che portano alla chiusura anticipata del concordato. Questo intervento non è solo un atto burocratico, ma una vera e propria **boccata d'ossigeno** per chi vede nel **consolidamento aziendale** e nell'**espansione commerciale** i pilastri della propria strategia di business.

La *ratio* che sottende a questa decisione è la volontà di non penalizzare chi investe, distinguendo chiaramente tra la crescita fisiologica e lo stravolgimento dei presupposti che hanno portato alla formulazione della proposta fiscale.

La distinzione tra operazioni straordinarie e gestione ordinaria

Il cuore del ragionamento espresso dall'Amministrazione Finanziaria risiede nella natura stessa dell'operazione di affitto. Nel quadro delle regole che disciplinano il concordato, esistono eventi definiti "straordinari" che, per loro natura, interrompono il legame tra il reddito proposto dal Fisco e la realtà effettiva del contribuente. Parliamo di trasformazioni profonde, come le **fusioni**, le **scissioni** o i **conferimenti**, che cambiano il "volto" giuridico ed economico dell'impresa, rendendo la base di calcolo originaria non più rappresentativa.

L'**affitto d'azienda**, invece, viene inquadrato in una **dimensione differente**.

Sebbene comporti l'acquisizione di nuovi fattori produttivi, esso **non genera una nuova entità né frammenta quella esistente** in modo **irreversibile**. La **soggettività fiscale** dell'impresa che prende in affitto (il conduttore) rimane **immutata**. Di conseguenza, l'impegno preso con il Fisco di dichiarare un determinato reddito per un biennio resta valido, poiché l'organizzazione principale che ha aderito al patto continua a esistere e a operare, seppur con un perimetro più ampio.

Questa distinzione è fondamentale per evitare che scelte imprenditoriali legittime vengano scoraggiate da automatismi fiscali punitivi.

Dinamicità imprenditoriale e settore turistico

Il caso che ha dato origine al chiarimento riguardava una società attiva nel comparto **turistico-ricettivo**, un settore caratterizzato da una fortissima stagionalità e dalla necessità di subentrare rapidamente nella gestione di strutture esistenti. Per un'azienda alberghiera, ad esempio, prendere in affitto un nuovo ramo d'azienda o una singola struttura è un'operazione comune per rispondere alla domanda di mercato o per diversificare l'offerta territoriale.

Senza questo chiarimento, molte imprese del settore si sarebbero trovate davanti a un **bivio paralizzante**: rinunciare a una nuova opportunità di business per non perdere la **stabilità fiscale** del concordato, oppure espandersi accettando il **rischio** di una **decadenza retroattiva dai benefici**.

L'Agenzia ha invece confermato che la gestione di nuovi asset in affitto è compatibile con il concordato, a patto che l'attività esercitata resti coerente con i parametri di **affidabilità fiscale** inizialmente dichiarati. Questo approccio valorizza la **continuità aziendale** e riconosce che il

successo di un'impresa - e il conseguente aumento del suo valore - non deve essere visto come una minaccia all'accordo fiscale, ma come una conferma della validità della sua pianificazione.

Garanzie e limiti per il biennio 2025-2026

Nonostante l'apertura favorevole, l'Amministrazione ha posto alcuni paletti necessari a garantire l'integrità del sistema.

Il parere favorevole è circoscritto alla verifica della causa di cessazione del **concordato preventivo biennale** per il periodo d'imposta specificato. Ciò significa che, pur non essendoci una decadenza automatica, il contribuente deve comunque assicurarsi che l'operazione di affitto non alteri altri requisiti fondamentali necessari per restare all'interno del regime.

In particolare, l'attenzione deve rimanere alta sulla coerenza degli indici che misurano l'affidabilità del contribuente. Se l'affitto d'azienda portasse l'impresa a svolgere attività completamente diverse da quelle per cui è stato siglato l'accordo, o se mutassero drasticamente i presupposti di accesso, la situazione andrebbe valutata con maggiore cautela.

Tuttavia, per la maggior parte delle **operazioni di espansione orizzontale** (ovvero nello stesso settore), il principio di **permanenza nel regime** sembra ormai solidamente acquisito. Questo orientamento fornisce una base sicura per la pianificazione finanziaria del biennio 2025-2026, permettendo di calcolare con precisione il carico fiscale futuro anche a fronte di crescite di fatturato derivanti dalle nuove gestioni.

La costruzione di un nuovo rapporto Fisco-Contribuente

La risposta dell'Agenzia delle Entrate rappresenta un tassello importante nella costruzione di quella che viene definita "**certezza del diritto**". Spesso, le norme fiscali sono percepite come trappole pronte a scattare non appena l'imprenditore decide di muoversi. In questo caso, invece, prevale un'impostazione sistematica che premia la trasparenza. Il concordato non deve essere una "gabbia" che impedisce all'azienda di evolversi, ma un binario sicuro su cui far correre l'attività d'impresa.

L'assenza di una sanzione impropria (come la cessazione del beneficio) in caso di fitto d'azienda dimostra che il Fisco è pronto a riconoscere le **dinamiche reali del mercato**. Questo atteggiamento è destinato a influenzare positivamente non solo chi ha già aderito, ma anche chi guardava con scetticismo al CPB. Sapere che l'Agenzia adotta un'interpretazione logica e non meramente letterale della norma aumenta la fiducia complessiva nel sistema. In un contesto economico globale sempre più incerto, la capacità di poter contare su una **tassazione prevedibile** e su un dialogo aperto con le autorità diventa un vantaggio competitivo non indifferente per le imprese italiane.

Verso il consolidamento e il rinnovo dell'accordo

Mentre ci si avvia verso la piena operatività del biennio concordato, è utile guardare oltre.

Il principio affermato dall'Agenzia delle Entrate costituirà certamente un precedente fondamentale in sede di eventuale **rinnovo del concordato** per i periodi successivi. Sebbene il parere attuale sia limitato temporalmente, la logica sottostante - ovvero che l'affitto d'azienda non è un'operazione straordinaria interruttiva - difficilmente potrà essere smentita in futuro.

Le imprese che oggi scelgono la via dell'affitto per crescere sanno di avere dalla loro una linea interpretativa chiara. Resta fondamentale il ruolo dei professionisti nel monitorare che l'operazione venga eseguita nel rispetto di tutti i canoni di **trasparenza e coerenza**, ma il timore del "salto nel buio" fiscale è stato notevolmente ridimensionato. Il concordato preventivo biennale si conferma così uno strumento non statico, ma capace di accompagnare l'azienda nelle sue sfide quotidiane, garantendo quel clima di **collaborazione e stabilità** necessario per ogni progetto di sviluppo a lungo termine.



Copyright © - Riproduzione riservata