

Affitto di azienda e merci in magazzino

di [Vincenzo D'Andò](#)

Publicato il 19 Febbraio 2020

La messa a disposizione del complesso delle merci rientra nella unitaria operazione di affitto d'azienda a favore dell'affittuario ed è esclusa l'assoggettabilità dei beni ad Iva e all'obbligo di autofatturazione



Affitto di azienda compreso delle merci in giacenza

La messa a disposizione del complesso delle merci rientra nella unitaria [operazione di affitto d'azienda](#) a favore dell'affittuario ed è esclusa l'assoggettabilità dei beni ad Iva e all'obbligo di autofatturazione: non si deve scindere l'atto di cessione delle rimanenze di magazzino.

Evidenziando ciò la [Corte di cassazione](#), discostandosi dalle precedenti decisioni dei giudici di merito, con l'**ordinanza n. 3415 del 12 febbraio 2020**, giudica che è incontroverso - nel caso di specie - che con la cessione «i medicinali e gli altri sanitari» erano tutti «inventariati all'atto dell'affitto», il quale era unico «e non divisibile in "locazione" e "gestione d'azienda"», né è in discussione l'unicità dell'operazione (cui era allegato il verbale d'inventario) ma solo il regime giuridico delle merci in oggetto.

Il fatto

Una Srl ricorre contro l'avviso di rettifica con cui l'Agenzia delle entrate recupera maggiore Iva dovuta per presunta omessa contabilizzazione ed autofattura dei "materiali/presidi sanitari e medicinali", esistenti nel magazzino della casa di cura oggetto del contratto d'affitto d'azienda.

Sia la CTP sia la CTR hanno confermato l'atto emesso dall'Amministrazione finanziaria, in particolare, il giudice d'appello afferma che solo le «normali dotazioni di scorte potevano andare esenti Iva e non la generalità delle merci in magazzino, sicché riduceva la ripresa per il valore corrispondente al 50% di quanto indicato nel conto profitti e perdite per la reintegra dei beni di terzi in affitto».

La sentenza

A questo punto il contribuente ha presentato ricorso in cassazione che è stato accolto dalla massima Corte, la quale ha colto l'occasione per esprimere il seguente principio di diritto: «**le rimanenze costituiscono - salvo diversa volontà negoziale delle parti ed ove non considerate isolatamente rispetto alla loro destinazione funzionale - beni a servizio dell'impresa** e, dunque, appartenenti a tutti gli effetti al compenso aziendale, sicché, in caso di affitto dell'azienda, esse permangono in capo al concedente, che cede all'affittuario soltanto il diritto personale di utilizzo del bene produttivo (azienda), dovendo, quindi, **escludersi la ravvisabilità di un autonomo atto di cessione delle rimanenze assoggettabile ad Iva**».

Il principio dell'affitto di azienda

Viene poi sottolineato dalla Corte suprema che, in relazione alla casistica del contratto d'affitto di azienda, la separazione tra la titolarità della proprietà dei beni (in capo al cedente) e la titolarità del diritto, reale o personale, di godimento (in capo al cessionario) assolve alla funzione di consentire al primo di mantenere il valore patrimoniale dell'azienda, senza i rischi propri dell'imprenditore, cui corrisponde l'obbligo dell'affittuario (o usufruttuario) di gestire l'azienda «senza modificarne la destinazione e in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni di scorte» (art. 1561 c.c.).

Proprio in relazione a tale obbligo di proficua gestione aziendale, infatti, l'affittuario è tenuto restituire al proprietario al termine della durata contrattuale i beni aziendali in condizioni non deteriori rispetto a quelle in cui li aveva ricevuti: l'art. 1561, comma 4, c.c. regola espressamente la restituzione dei beni originariamente presenti prevedendo che «**La differenza tra le consistenze d'inventario all'inizio e al termine dell'usufrutto [affitto] è regolata in danaro, sulla base dei valori correnti al termine dell'usufrutto [affitto]**».

[Potrebbe interessarti anche: [Il contratto di affitto di azienda: le principali problematiche fiscali](#)]

19 febbraio 2020

Vincenzo D'Andò

Queste informazioni sono tratte dal diario Quotidiano pubblicato su CommercialistaTelematico