

Il regime fiscale dell'azienda ritornata al locatore alla scadenza del contratto di affitto

di [Luciano Sorgato](#)

Pubblicato il 27 Ottobre 2023

Cosa avviene quando un contratto di affitto di azienda giunge a scadenza? Esaminiamo il caso dell'azienda che alla scadenza del contratto viene restituita: quali sono le problematiche fiscali che emergono? ...pensiamo ad esempio ai conguagli sorti per le vicissitudini aziendali...

Lo scrutinio del regime fiscale dell'**azienda tornata al locatore alla scadenza del contratto di affitto** deve dipartire dalla parte finale della **nota della DRE dell'Emilia-Romagna n. 42049 del 7/10/1996**, portante linee guida in ordine alla chiusura dell'affitto di azienda.

Contratto di affitto di azienda: conguaglio o indennizzi a favore del locatore

La citata **nota della DRE dell'Emilia-Romagna** testualmente espone:

"Con riferimento al conguaglio, si ricorda che esso deriva dalla differenza effettuata sulla base dei valori correnti, delle consistenze inventariali di inizio e termine locazione.



Quindi l'affittuario dovrà procedere alla chiusura dei conti, riconosciuti ai fini fiscali, per la riconsegna al locatore che, in caso di continuazione dell'attività, dovrà proseguire dagli stessi valori fiscali.

Il saldo emergente dal raffronto, a valori fiscali, dei netti patrimoniali, iniziale e finale rappresenta la reintegrazione patrimoniale per il deperimento dell'azienda riconosciuto fiscalmente; la differenza tra il conguaglio (risarcitorio) e il suddetto saldo costituisce una sopravvenienza tassabile o deducibile per il locatore”.

Tale periodo della citata nota della DRE dell'Emilia-Romagna richiede alcune indagini e verifiche preliminari.

La verifica preliminare va raccordata alla condizione fiscale del locatore, dal momento che **le regole fiscali mutano radicalmente a seconda se dispone ancora o ha, invece, già cessato lo status di imprenditore.**

La natura delle somme indennitarie per il pregiudizio patrimoniale patito dall'azienda

Nel primo caso le somme indennitarie per il pregiudizio patrimoniale patito dall'azienda sono soggette al governo del reddito d'impresa, mentre nel caso di cessazione della condizione soggettiva di imprenditore il relativo regime fiscale è attratto al novero dei redditi diversi.

È sicuramente questo il caso del locatore che ha dato in affitto l'unica azienda e non intende proseguire il ciclo imprenditoriale alla scadenza del contratto di affitto.

Nel secondo caso lo scrutinio fiscale si raccorda c

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento