

Anche nell'affitto di azienda, ammortamento e manutenzione ordinaria sono concetti diversi

di [Danilo Sciuto](#)

Publicato il 23 Luglio 2025

In un contratto di affitto di azienda vi sono regole diverse per la gestione di ammortamenti dei beni strumentali e manutenzioni ordinarie: vediamo di non fare confusione...

Una recentissima ordinanza della Corte di Cassazione offre l'occasione per ribadire un principio già consolidato ma ancora soggetto a fraintendimenti da parte dell'amministrazione finanziaria: nell'affitto di azienda, la distinzione tra l'obbligo di conservazione dell'efficienza dell'azienda, rilevante ai fini della deducibilità degli ammortamenti, e le spese di manutenzione ordinaria, proprie della gestione quotidiana.

Affitto azienda e beni ammortizzabili

In base al disposto dell'[art. 102 comma 8 del TUIR](#), **l'ammortamento dei beni compresi nell'azienda data in affitto compete al soggetto che ha l'obbligo di conservare in efficienza l'azienda**; tale soggetto viene identificato dalla giurisprudenza costante, – nell'affittuario. Tale principio trova riscontro nell'assunto per il quale l'affittuario si assume il rischio della perdita di valore dei beni conseguente alla perdita, all'uso o all'obsolescenza tecnologica. **La regola può essere disattesa, legittimamente, dalle parti**, se ed in quanto



esse, nel contratto di affitto di azienda, derogano convenzionalmente alla disciplina di cui all'art. 2561 c.c. e, quindi, l'affittuario non assuma l'obbligo di mantenimento in efficienza del compendio aziendale. In questo caso, dunque, la titolarità del diritto di deduzione degli ammortamenti non viene traslata, ma resta in capo al proprietario. Ma, in tutto questo, occorre tenere ben presente una differenza. I suddetti costi per il mantenimento dell'efficienza dell'intera azienda, che come detto possono essere previsti a carico del concedente per deroga convenzionale, **non vanno confusi con i costi di manutenzione ordinaria**,

di gestione quotidiana e periodica delle spese comuni, che restano comunque a carico degli affittuari.

Ammortamenti vs. manutenzioni: anche il Fisco fa confusione

In tale errore è ricaduta l'Agenzia delle Entrate, nel caso di cui si è occupata una recente ordinanza della Cassazione ([n. 19653, del 16 luglio 2025](#)). In particolare, l'Agenzia aveva recuperato a tassazione le quote di ammortamento dei beni strumentali ricompresi nei rami d'azienda affittati, poiché avevano riscontrato una contraddizione l'attribuzione al concedente dell'obbligo di conservare l'efficienza dell'organizzazione e le clausole contrattuali che prevedevano il riaddebito agli affittuari delle spese di manutenzione ordinaria relative agli immobili. L'errore, dunque, è quello di assimilare la conservazione dell'efficienza degli impianti con la manutenzione ordinaria necessaria per mantenere i cespiti in buono stato di funzionamento, che sono "spese interne". La Cassazione, nell'ordinanza di cui diamo notizia, ha confermato la distinzione tra queste due tipologie di spese. **La gestione quotidiana dell'azienda non si confonde con l'obbligo di garantirne la funzionalità nel tempo**: chi assume l'onere di mantenerla efficiente, ne sopporta i rischi e, coerentemente, ne trae il beneficio fiscale della deduzione degli ammortamenti.

Danilo Sciuto Mercoledì 23 Luglio 2025

Sul tema dell'affitto di azienda potrebbe interessarti: [Il regime fiscale dell'azienda ritornata al locatore alla scadenza del contratto di affitto](#), un intervento di Luciano Sorgato