

L'affitto d'azienda: aspetti operativi e contabili

di [Enrico Larocca](#)

Publicato il 27 Settembre 2010

L'affitto d'azienda è disciplinato dall'art. 2562 del cod. civ. che stabilisce l'applicazione al contratto in discussione, delle disposizioni in materia di usufrutto d'azienda (art. 2561 del cod. civ.). L'esercizio dell'impresa deve avvenire salvaguardando la ditta del concedente, senza modificarne la destinazione e in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni di scorte. Determinante è la parte normativa che riguarda la regolazione delle cosiddette differenze inventariali (o conguaglio finale d'affitto) che cambia a seconda dell'esistenza nel contratto di una clausola che deroghi al disposto dell'art. 2561, co. 4 del cod. civ.

Affitto d'azienda: premessa

L'affitto d'azienda è disciplinato dall'art. 2562 del cod. civ. che stabilisce l'applicazione al contratto in discussione, delle disposizioni in materia di usufrutto d'azienda (art. 2561 del cod. civ.).

L'esercizio dell'impresa deve avvenire salvaguardando la ditta del concedente, senza modificarne la destinazione e in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni di scorte.

Determinante è la parte normativa che riguarda la regolazione delle cosiddette differenze inventariali (o conguaglio finale d'affitto) che cambia a seconda dell'esistenza nel contratto di una clausola che deroghi al disposto dell'art. 2561, co. 4 del cod. civ.



Affitto d'azienda: aspetti generali

L'affitto di azienda è un contratto con il quale un soggetto concede ad un terzo il diritto di utilizzare la propria azienda o ramo d'azienda dietro corrispettivo di un canone.

Il proprietario dell'azienda può anche non essere proprietario di tutti i singoli beni aziendali; è sufficiente che sia munito di un titolo (per esempio usufrutto, locazione, ecc.) idoneo per poterli utilizzare.

Da un punto di vista civilistico, il contratto è disciplinato dall'art. 2562 del cod. civ. con una norma che non ha un contenuto proprio, ma che rinvia alla regolamentazione prevista in materia di usufrutto d'azienda (art. 2561 del cod. civ.).

L'affitto d'azienda si pone come alternativa alla cessione d'azienda, quando l'imprenditore per motivi contingenti (malattia, età avanzata, ecc.) non è in grado di svolgere l'attività imprenditoriale, ma nello stesso tempo non vuole privarsi in via definitiva della titolarità, in vista, ad esempio, di un passaggio generazionale che non può perfezionarsi a causa dell'età degli eredi.

Non ci può essere affitto d'azienda senza l'azienda così come specificata dall'art. 2555 del cod. civ.: l'azienda è il complesso di beni organizzato dell'imprenditore per l'esercizio dell'impresa.

In dottrina (1) **l'azienda è considerata un aggregato di beni, i quali pur conservando la propria indivisibilità, si caratterizzano per il fatto che hanno un'unica destinazione economica** (si tratta di una *universitas rerum* secondo il consolidato insegnamento della Corte di Cassazione, sent. 1416 del 16/06/1967), quella di strumento al servizio dell'imprenditore per l'esercizio dell'impresa.

Il **conduttore** deve gestire l'azienda senza modificarne la denominazione e deve conservare l'efficienza economica dei beni ricevuti (art. 2562 c.c.), salvo deroga.

Le spese di gestione, sia ordinarie che straordinarie, sono a suo carico, così come gli utili derivanti dall'utilizzo dell'impresa sono di sua esclusiva spettanza.

Il contratto di affitto d'azienda deve essere redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata (L. 310/93) salva l'osservanza delle forme volute dalla legge per il trasferimento dei singoli beni che compongono l'azienda (per esempio immobili, autoveicoli, ecc.), o per la particolare natura del contratto (art. 2556 c.c.).

Il contratto deve essere registrato entro 30 gg. nel Registro delle Imprese.

Le motivazioni del ricorso all'affitto d'azienda

Quali sono le motivazioni del ricorso all'affitto d'azienda ?

In sintesi avremo:

1) ragioni di carattere personale e familiare.

Nelle imprese individuali e/o familiari, si può ravvisare l'opportunità di interrompere l'esercizio dell'attività imprenditoriale precipuamente perché l'imprenditore:

- o intende sospendere temporaneamente l'attività per dedicarsi ad altri compiti, riservandosi di riprenderla successivamente;
o è in età abbastanza avanzata e vuole ritirarsi, ma prima di compiere questo passo, valuta l'opportunità di scegliere una strada come l'affitto d'azienda che gli consente di percepire una rendita e di mantenere la titolarità dell'impresa;
- o intende dedicarsi ad un'altra attività imprenditoriale (che potrebbe essere anche un diverso ramo d'azienda) ma non ritiene utile precludersi la possibilità di riprendere l'attività o il ramo d'attività che ha temporaneamente ceduto in godimento;
- o ha intenzione di far continuare l'attività ceduta in affitto ad un familiare che non ha un'età adeguata
- o non ha ancora sufficiente esperienza per guidare l'attività temporaneamente affittata;

2) ragioni economico – finanziarie quali:

- la scarsa remunerazione dell'attività imprenditoriale, che potrebbe non assicurare, pur in presenza di un reddito positivo, adeguata remunerazione, né in termini di salario direzionale, né in termini di remunerazione del capitale investito, considerato anche il livello di rischio dell'investimento;
- la necessità di effettuare nuovi investimenti per rinnovare e potenziare l'attività imprenditoriale, per i quali necessitano mezzi finanziari di cui l'imprenditore non dispone.
In questi casi, in via alternativa, si potrebbe pensare, in presenza di una insufficienza di mezzi finanziari a disposizione dell'imprenditore individuale, ad avviare le trattative per la costituzione di

una società, in cui l'azienda individuale venga apportata;

- l'esistenza di momentanee difficoltà finanziarie che hanno reso problematici i rapporti con le banche. In questa ipotesi, la rendita locatizia, rappresenterebbe un elemento che può favorire la concessione di accordi finalizzati al rientro da posizioni incagliate.

In definitiva, l'affitto d'azienda si pone come soluzione che offre all'imprenditore l'opportunità di approfondire se cedere in via definitiva la titolarità dell'azienda (mediante una cessione in senso stretto o mediante un conferimento in società esistente o da costituire) oppure se affidare temporaneamente la gestione a terzi.

Aspetti metodologici e procedurali dell'operazione di affitto d'azienda

L'iter procedurale da seguire può essere graficamente così schematizzato:



Dallo schema che precede, importanti appaiono le fasi collegate alla determinazione del capitale di funzionamento e del capitale di cessione (incluso il valore di avviamento) alla data dell'affitto, indipendentemente dal fatto che l'azienda affittata è l'unica posseduta dal concedente oppure si tratta di affitto di ramo d'azienda. Questi aspetti saranno determinanti ai fini della tassazione in capo al concedente, del reddito proveniente dalla locazione d'azienda.

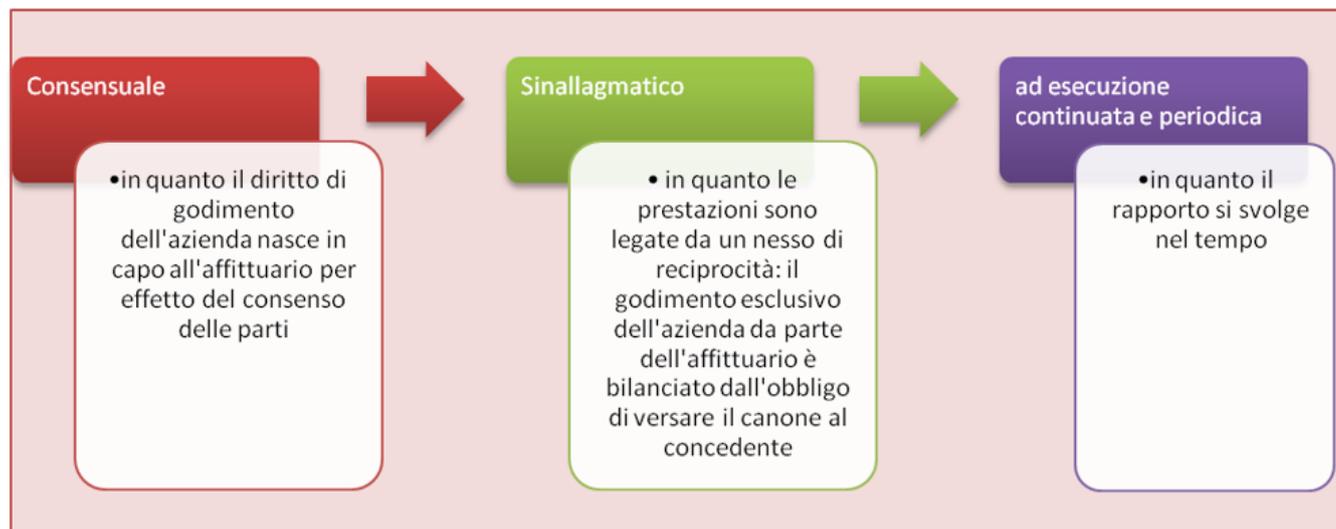
Poiché in ogni caso si tratta di un'operazione straordinaria, si pone il problema di procedere alla stima del valore di avviamento, componente della base di calcolo (il Valore economico complessivo) del canone di locazione dell'azienda.

Aspetti giuridici dell'affitto d'azienda

Da un punto di vista giuridico, l'art. 2562 c.c. stabilisce che l'affitto di azienda è regolato dalle stesse disposizioni che regolano l'usufrutto di azienda. L'affitto di azienda è un contratto con il quale il concedente trasferisce all'affittuario il diritto di godimento dell'azienda a fronte del pagamento di un canone periodico e per un periodo di tempo determinato (2).

In questa fattispecie contrattuale non viene trasferita la titolarità dell'azienda, come accade nella cessione, né viene costituito un diritto reale come accade nell'usufrutto: l'art. 1615 c.c. definisce infatti l'affitto come la "locazione che ha per oggetto un bene produttivo".

L'affitto di azienda è dunque un contratto:



Oggetto del contratto deve essere l'azienda, cioè il complesso di beni organizzato dall'imprenditore per l'esercizio di una attività economica.

L'affittuario esercita l'attività oggetto dell'affitto d'azienda sotto la ditta che contraddistingue l'azienda stessa, per la durata del contratto.

Obblighi delle parti

Generalmente gli obblighi delle parti sono espressamente concordati tra le parti stesse, e sono disciplinati nel contratto di affitto. Essendo un contratto consensuale, le parti provvedono a regolare le proprie obbligazioni nel contratto, decidendo se derogare o non derogare (nei limiti previsti) alle disposizioni di legge in materia, attraverso l'adozione di specifiche clausole contrattuali.

Ovviamente, non potranno derogare alle obbligazioni essenziali.

Sono obbligazioni essenziali :

- il pagamento del canone periodico;
- il mantenimento della destinazione dell'azienda ;

- la consegna della stessa da parte del concedente in condizioni di idoneità allo svolgimento dell'attività.

Sono a carico del concedente (3):

- obbligo di consegna dell'azienda in condizioni conformi alle pattuizioni
- obbligo di provvedere alle riparazioni straordinarie
- obbligo di non concorrenza

Obblighi dell'affittuario:

- obbligo di non modificare la destinazione dell'azienda
- obbligo di esercitare l'attività sotto la ditta del concedente
- obbligo di provvedere alla conservazione dell'efficienza dell'organizzazione e degli impianti
- obbligo di conservare le normali dotazioni di scorta

Clausole contrattuali

Il contratto di affitto di azienda previsto dall'art. 2562 c.c. dispone regole generali che non permettono di quantificare in modo chiaro quali siano gli effettivi impegni e gli obblighi delle parti durante la durata del contratto e al momento della restituzione dell'azienda al locatore. Tra le questioni più importanti da affrontare in materia di affitto d'azienda è quella concernente la regolazione delle differenze di inventario.

Nella prassi, non è raro che sorgano contestazioni in materia di conguagli finali, in quanto non sono stati definiti precisamente i criteri da seguire nella determinazione dei prezzi delle scorte e dei criteri per la valutazione dei beni materiali e immateriali. È dunque fondamentale definire nel contratto le regole che presiedono la stima.

A tal scopo, occorre innanzitutto procedere ad un inventario di tutti i beni e i valori che costituiscono l'azienda data in affitto, per i beni soggetti a valutazione si effettua una valutazione corrente degli stessi, e si decide come calcolare il conguaglio finale che le parti regoleranno alla scadenza del contratto.

Aspetti fiscali del contratto d'affitto d'azienda

La fiscalità del concedente

sia:

Ai fini delle imposte dirette e di quelle indirette (IVA e registro) la tassazione è diversa a seconda che il concedente

1. una società o un imprenditore individuale che affitta un ramo d'azienda o una fra più aziende possedute;
2. un imprenditore individuale che affitta l'unica azienda (o società semplice che affitta l'unica azienda agricola).

Infatti, mentre nel primo caso il locatore mantiene comunque la qualifica di imprenditore, nel secondo caso, il locatore perde tale qualifica.

Il mantenimento della qualifica di imprenditore fa sì che in capo al concedente il canone di locazione si configuri come componente positivo del reddito d'impresa; mentre la perdita della qualifica di imprenditore fa sì che il reddito da locazione dell'azienda si configuri come reddito diverso ex art. 67 del TUIR.

Anche sotto il profilo della fiscalità indiretta, l'assoggettamento ad IVA del canone di locazione d'azienda (sempreché non ricorrano le condizioni previste dall'art. 35, co. 10-quater, del D.L. 223/2006, conv. con modif. dalla L. 248/2006), determinerà applicazione dell'imposta di registro in misura fissa (Euro 168).

La fiscalità del conduttore

Implicazioni ai fini della tassazione diretta

Il TUIR, agli artt. 102 e 103, prevede che per le aziende date in affitto, le quote di ammortamento, salvo deroga al disposto di cui all'art. 2561 del cod. civ., siano deducibili nella determinazione del reddito dell'affittuario.

Le **quote di ammortamento** devono:

- essere commisurate al costo originario dei beni quale risulta dalla contabilità del concedente;
 - deducibili fino a concorrenza del costo non ancora ammortizzato
-



Esempio: Se dal Libro dei cespiti del concedente risulta un bene iscritto per il costo di 40.000 euro ammortizzato per 10.000 euro. L'affittuario dedurrà le quote di ammortamento calcolate su 40.000 euro ma fino a che non avranno assorbito il residuo ammortizzabile di 30.000 euro.

Gli effetti fiscali della deroga all'obbligo di mantenimento

Il contratto d'affitto d'azienda potrebbe stabilire un'eccezione alla regola dell'ammortamento in capo all'affittuario, (deroga all'art. 2561 co. 2 cod. civ.). In via pattizia, potrebbe essere inserita una clausola che stabilisca che l'affittuario non ha l'obbligo di restituire i beni aziendali nello stesso stato di efficienza nel quale si trovavano all'inizio del rapporto (deroga all'art. 2561 c.c.).

In tale ipotesi le quote di ammortamento dei beni aziendali concessi in affitto continuano ad essere dedotte dal proprietario dell'azienda, se questo conserva la qualifica di imprenditore (per esempio se è concessa in affitto o inserita in usufrutto una delle aziende possedute o un ramo d'azienda).

Al contrario, se non è più imprenditore (es. affitto dell'unica azienda), non potrà dedurre alcun costo.

Il problema del conguaglio delle differenze inventariali di fine contratto

La differenza tra le consistenze di inventario all'inizio e al termine dell'affitto va regolata in denaro sulla base dei valori correnti a quest'ultima data (art. 2561 c. 4 c.c.). Se dalla differenza emerge un incremento delle consistenze di inventario - ad esempio nel caso in cui l'affittuario abbia provveduto ad

acquisire nuovi beni in sostituzione di quelli originari - potrà essere riconosciuto a suo favore un conguaglio, salvo diverso accordo.

Tale somma costituisce una componente positiva di reddito per conduttore tassabile come sopravvenienza attiva. Se dalla differenza emerge un decremento delle consistenze, il conguaglio in denaro deve essere corrisposto dall'affittuario al concedente.

Gli **effetti fiscali** che ne conseguiranno saranno differenti a seconda che la somma sia pari, superiore o inferiore all'ammontare accantonato a fronte degli ammortamenti dedotti dall'affittuario stesso:

- se è pari all'ammontare accantonato, non vi sono conseguenze fiscali;
- se è superiore, all'ammontare accantonato l'affittuario realizzerà una sopravvenienza passiva deducibile dal proprio reddito d'impresa;
- se è inferiore, all'ammontare accantonato l'affittuario realizzerà una sopravvenienza attiva tassabile nella determinazione del proprio reddito d'impresa.

Aspetti contabili del contratto d'affitto d'azienda

Di seguito le scritture in P.D. relative alla casistica in argomento (5):

Contabilità del locatore

Rilevazione dell'azienda ceduta in affitto

Sottoconti	BiCEE	DARE	Avere	
Affittuario Società Omega S.r.l.	Conti d'ordine	4.652.000,00		
Azienda BETA srl c/azienda in affitto	Conti d'ordine		4.652.000,00	

Non appare necessario effettuare la rilevazione delle singole attività e passività oggetto dell'affitto d'azienda, in considerazione del fatto che gli stessi elementi sono indicati nell'inventario iniziale che è parte integrante del contratto d'affitto d'azienda6.x\

Scritture relative al deposito cauzionale

Nel sistema degli impegni

Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
Cauzioni su affitto d'azienda Beta S.r.l.	Conti d'ordine	120.000,00	
Omega S.r.l. c/cauzioni	Conti d'ordine		120.000,00

Nel sistema principale

Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
Banca c/c	A – C IV 1)	120.000,00	
Debiti per cauzioni	P – D 14)		120.000,00

Scritture relative alla rilevazione del canone di locazione d'azienda e cauzione

Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
Crediti v/clienti	A – C II 1)	4.800,00	
Canoni di locazione attivi	CE – A 5)		4.000,00
IVA ns/ debito	P – D 12)		800,00

Se la cauzione è riscossa unitamente, al primo canone, allora la scrittura precedente, stante il regime di esclusione da IVA ai sensi dell'art. 15 DPR 633/72 per la cauzione, sarà la seguente:

Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
Crediti v/clienti	A – C II 1)	124.800,00	
Canoni di locazione attivi	CE – A 1)		4.000,00
IVA ns/ debito	P – D 12)		800,00
Debiti per cauzioni	P – D 14)		120.000,00

Scritture relative alla dismissione di beni strumentali

La dismissione di beni strumentali (per sostituzione) appartenenti al compendio aziendale affittato comporta una serie di appostazioni, che partono dall'autorizzazione ricevuta dall'affittuario di effettuare l'operazione di vendita di beni strumentali ormai obsoleti.

Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
Omega S.r.l. c/affitto	A – C II 5)	31.250,00	
Fondo di ammortamento attrezzature	A – B II 3)		31.250,00

La seconda scrittura, invece, evidenzia gli effetti della estromissione delle attrezzature obsolete con annotazione dell'effetto economico dell'operazione.

Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
Fondo di ammortamento attrezzature	A – B II 3)	109.375,00	
Omega S.r.l. c/affitto	A – C II 5)	3.500	

Minusvalenze ordinarie	CE – B 14)	12.125,00	
Attrezzature	A – B II 3)		125.000,00

Scritture relative all'acquisto di beni strumentali

La rilevazione dell'acquisto dell'attrezzatura sostitutiva per 70.000 Euro + IVA ordinaria, avverrà rilevando in corrispondenza dell'estinzione del debito verso il fornitore operata dall'affittuario, un debito verso l'affittuario.

Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
Attrezzature	A – B II 3)	70.000,00	
IVA ns/credito	A – C II 4-bis)	14.000,00	
Debiti verso fornitori	P – D 7)		84.000,00

Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
Debiti verso fornitori	P – D 7)	84.000	
Omega S.r.l. c/affitto	P – D 14)		84.000

Scritture relative al sostenimento di spese di manutenzione e riparazione

Il contratto d'affitto d'azienda può specificare con apposita clausola che le spese di manutenzione straordinaria siano a carico del locatore; mentre le spese di manutenzione ordinaria restano, in ogni caso, a carico del conduttore. I costi di natura straordinaria potranno essere capitalizzati ad incremento del costo ammortizzabile dell'asset in affitto, al quale si contrapporrà una riduzione di credito del locatore nei confronti dell'affittuario.

Supposto che si tratti di costi incrementativi di attrezzature per 10.000 Euro, a P.D. avremo:

Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
Attrezzature	A – B II 3)	10.000	
Omega S.r.l. c/affitto	P – D 14)		10.000

Scritture relative al conguaglio finale della locazione

Al termine del contratto di locazione d'azienda, si effettuerà l'inventario finale dei beni da retrocedere, valutati a "prezzo corrente".

La determinazione del V.E.C. di fine contratto appare obbligatoria per stabilire un conguaglio a credito del locatore, circostanza che ricorre se il V.E.C. finale è minore rispetto al V.E.C. iniziale. Al fine di determinare le rettifiche di riconsegna, sarà necessario costruire apposito foglio di lavoro che consenta di misurare le differenze inventariali.

Le rettifiche da riconsegna beni

Terminata la redazione del prospetto di conguaglio finale, utilizzeremo la colonna finale del prospetto per redigere le scritture di "scarico" degli elementi attivi e passivi relativi all'azienda restituita. A partita doppia comporreemo le seguenti scritture:

Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
Impianti (1)	A – B II 2)	129.000	
Attrezzature (2)	A – B II 3)	80.000	
Debiti v/fornitori	P – D 7)	225.000	
Banca c/c	A – C IV 1)	30.000	
Debiti IVA	P – D 12)	45.000	
Crediti diversi	A - C II 5)	15.000	

Mutui passivi	P – D 4)	200.000	
Denaro in Cassa	A – C IV 3)	15.000	
Avviamento	A – B I 5)	152.094	
Rettifiche di riconsegna azienda	Conto transitorio (in alternativa Altri debiti o altri crediti)		891.094

Il valore degli impianti è determinato, tenendo conto di quanto annotato nelle scritture dell'affittuario per ammortamenti.

Per cui, posto che il valore degli ammortamenti per impianti risulti essere di 1.875.000 Euro e il valore degli ammortamenti per attrezzature risulti pari a 800.000 Euro (dati rilevati dalla contabilità dei cespiti ammortizzabili) si avrà:

(1) : Ammortamento impianti affittuario 1.875.000 – conguaglio finale 1.746.000 = 129.000 che costituisce la rettifica da riconsegna per questa classe di beni;

(2) : Ammortamento attrezzature affittuario 800.000 – conguaglio finale 720.000 = 80.000 (rettifica da riconsegna).

Sottoconti	BiCEE	Dare	Avere
Rettifiche di riconsegna	Conto transitorio (in alternativa Altri debiti o altri crediti)	819.000,00	
Magazzino Prodotti	A – C I 4)		280.000,00
Magazzino Semilavorati	A – C I 2)		5.000,00
Magazzino Materie	A – C I 1)		210.000,00
Crediti v/clienti	A – C II 1)		200.000,00
Risconti attivi	A – D		5.000,00
Debiti per TFR	P – C		67.000,00
Debiti v/Erario	P – D 12)		39.000,00

Debiti v/Istituti Previdenziali	P – D 13)		7.000,00
Erario c/Ritenute da versare	P – D 12)		6.000,00

Sottoconti	BiCEE	Dare	Avere
Rettifiche di riconsegna	Conto transitorio (in alternativa Altri debiti o altri crediti)	2.675.000,00	
Fondo di ripristino Impianti affittuario	P – B 1)		1.875.000,00
Fondo di ripristino Attrezzature affittuario	P – B 1)		800.000,00

Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
Rettifiche di riconsegna	Conto transitorio (in alternativa Altri debiti o altri crediti)		2.602.906
Banca c/c	A – C IV 1)	2.307.562,00	
Sopravvenienze passive	CE – E 21)	72.094,00	
Omega S.r.l. c/affitto (3)	A – C II 5)	103.250,00	
Debiti per cauzioni	P – D 14)	120.000,00	

In ultimo comporre la scrittura antitetica di restituzione del compendio aziendale nel sistema dei beni di terzi.

Sottoconti	BiCEE	Dare	Avere
Azienda BETA Srl c/azienda in affitto	Conti d'ordine	4.652.000,00	
Affittuario Società Omega S.r.l.	Conti d'ordine		4.652.000,00

Contabilità dell'affittuario

Le scritture contabili dell'affittuario (conduttore) sono speculari alle scritture del locatore (concedente) per cui l'esposizione sarà limitata alle principali annotazioni a P.D.

Scritture dell'affittuario per la rilevazione dell'azienda ceduta in affitto

Sottoconti	BiCEE	Dare	Avere
Azienda BETA srl c/azienda in affitto	Conti d'ordine	4.652.000,00	

Società Beta S.r.l. cedente c/azienda in affitto	Conti d'ordine		4.652.000,00
--	----------------	--	--------------

Scritture relative al deposito cauzionale

- Nel sistema degli impegni

Sottoconti	BiCEE	Dare	Avere
Beta S.r.l. c/cauzioni	Conti d'ordine	120.000,00	
Cauzioni su affitto d'azienda Beta S.r.l.	Conti d'ordine		120.000,00

- Nel sistema principale

Sottoconti	BiCEE	Dare	Avere

Crediti per cauzioni	A – C II 5)	120.000,00	
Banca c/c	A – C IV 1)		120.000,00

Rilevazione del addebito del canone di locazione d'azienda

Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
Debiti v/fornitori	P – D 7)		4.800,00
Canoni di locazione passivi	CE – B 8)	4.000,00	
IVA ns/ credito	A – C II 4- bis)	800,00	

Se la cauzione è stata pagata unitamente, al primo canone, allora la scrittura precedente, stante il regime di esclusione da IVA ai sensi dell'art. 15 DPR 633/72 per la cauzione, sarà la seguente:

Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
Debiti v/fornitori	P – D 7)		124.800,00
Canoni di locazione passivi	CE – B 8)	4.000,00	
IVA ns/credito	A – C II 4- bis)	800,00	
Crediti per cauzioni	A – C II 5)	120.000,00	

La vendita di beni strumentali relativi all'azienda in affitto

Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
-------------------	---------------	-------------	--------------

Fondo di ripristino attrezzature in affitto	P – B 1)	31.250,00	
BETA S.r.l. c/ affitto	A – C II 5)		31.250,00
Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
Banca c/c	A – C IV 1)	3.500,00	
BETA S.r.l. c/ affitto	A – C II 5)		3.500,00

L'acquisto di beni strumentali relativi all'azienda in affitto

Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
BETA S.r.l. c/affitto	A – C II 5)	84.000,00	
Debiti v/fornitori	P – D 7)		84.000,00

Le spese di manutenzione e riparazione

Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
Debiti v/fornitori	P – D 7)		106.200,00
BETA S.r.l. c/affitto (*)	A – C II 5)	54.000,00	
Spese di manutenzione e riparazione	CE – B 7)	42.000,00	
IVA ns/credito	A – C II 4-bis	10.200,00	

(*) le spese di manutenzione e riparazione che rappresentano costi incrementativi della struttura in affitto, vengono rilevati come credito nei confronti dell'azienda concedente, da conguagliare a fine contratto.

L'ammortamento dei beni strumentali relativi all'azienda in affitto.

Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
Ammortamento attrezzature in affitto	CE – B 10 b)	10.000,00	
Fondo di ripristino attrezzature in affitto	P – B 1)		10.000,00

Conguaglio finale dell'azienda in affitto

Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
Fondo di ripristino impianti in affitto	P – B 1)	1.875.000,00	
Fondo di ripristino attrezzature in affitto	P – B 1)	727.906	
Banca c/c	A – C IV 1)		2.307.562,00

Sopravvenienze Attive	CE – E 20)		72.094,00
Omega S.r.l. c/affitto (3)	A – C II 5)		103.250,00
Crediti per cauzioni	A – C II 5)		120.000,00

Storno della scrittura nel sistema degli impegni per restituzione della cauzione

Sottoconti	BiCEE	Dare	Avere
Cauzioni su affitto d'azienda Beta S.r.l.	Conti d'ordine	120.000,00	
Beta S.r.l. c/cauzioni	Conti d'ordine		120.000,00

Storno della scrittura nel sistema dei beni di terzi per restituzione dell'azienda

Sottoconti	BilCEE	Dare	Avere
Società Beta S.r.l. cedente c/azienda in affitto	Conti d'ordine	4.652.000,00	
Azienda BETA srl c/azienda in affitto	Conti d'ordine		4.652.000,00

Aspetti di Bilancio

Per quanto riguarda le appostazioni nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico, riferibili specificamente all'affitto d'azienda, possiamo riepilgarle come segue:

STATO PATRIMONIALE			
Attivo	Importo	Passivo	Importo

C II 5) - Omega c/affitto	B 1) Fondo di ripristino beni strumentali in affitto
Conti d'ordine Attivo		Conti d'ordine passivo	
Azienda Beta S.r.l. in affitto (Affittuario)	4.652.000,00	Società Beta S.r.l. cedente c/azienda in affitto (Affittuario)	4.652.000,00
Affittuario Omega S.r.l. c/affitto (locatore)	4.652.000,00	Azienda Beta c/cessione in fitto (locatore)	4.652.000,00

CONTO ECONOMICO	
	Importo

Valore della Produzione:	
A 5) Canoni di locazione attivi (per il concedente)
.....
Costi della produzione:	
B 8) Canoni di locazione passivi (il conduttore)
B 10 b) Ammortamento beni materiali in affitto

Leggi anche: [Affitto di azienda: inquadramento civilistico e contabile](#)

Per approfondire leggi [Affitto d'azienda: aspetti fiscali e problemi](#)

A cura di Enrico Larocca

NOTE

1 P. Chinetti in l’Affitto d’azienda, ed. FAG, Milano, 1998, pag. 4

2 Voce “Affitto d’azienda” in Banca Dati M4 Memento Pratico IPSOA-FRANCIS LEFEBVRE, 2010

3 Voce “Affitto d’azienda” Banca Dati M4 IPSOA – FRANCIS LEFEBVRE, ibidem.

4 Voce “Affitto d’azienda” Banca Dati M4 IPSOA – FRANCIS LEFEBVRE, ibidem.

5 Per un approfondimento dei valori esposti nell’esemplificazione rimandiamo al nostro e-book dal titolo “l’Affitto d’azienda” disponibile sul sito del Commercialista Telematico.

6 Esiste un’altra possibile impostazione basata sulla “sostanza contrattuale” che considera e gestisce l’affitto d’azienda da un punto di vista contabile, con modalità analoghe a quella della cessione d’azienda, al fine di separare nettamente anche sul piano bilancistico, il patrimonio che resta nella gestione del locatore dal patrimonio che viene affidato alla gestione del conduttore. Applicando questa metodologia si dovrebbe procedere allo “scarico” delle attività e passività date in affitto al momento della stipula del contratto, procedendo nuovamente al “carico” delle attività e passività al momento della riconsegna dei beni. In questa sede, non aderiremo a questa metodologia, perché confliggente con gli effetti giuridici del contratto d’affitto d’azienda che considerano il patrimonio dell’azienda in affitto, patrimonio di terzi, da gestire nell’ambito dei conti d’ordine