

# Il commercialista telematico

RAG. ROBERTO MAZZANTI – COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

## PROFONDO FISCO – INDAGINE N.5 – L’AFFITTO D’AZIENDA

### Indagine n.5: **L’AFFITTO D’AZIENDA**

Il contratto di affitto d’azienda; il regime delle riparazioni e manutenzioni, degli ammortamenti – diritti ed obblighi di ciascuna parte verso l’altra.

#### LE CONCLUSIONI DELL’INDAGINE:

Dopo aver raccolto il materiale che i lettori hanno gentilmente inviato e sviluppato ulteriori ricerche in proposito, possiamo chiudere la quinta indagine, aperta il 10/02 su questo sito.

Esamineremo alcuni aspetti del contratto di affitto d’azienda, ed in particolare:

La cessione del contratto

Il regime delle manutenzioni e riparazioni e degli ammortamenti

I diritti e gli obblighi di ciascuna parte verso l’altra – la tutela della proprietà

---

### Inquadramento generale

Prima di affrontare le conclusioni, giova inquadrare brevemente il contratto di affitto d’azienda in generale.

Il contratto di affitto d’azienda –art.2562 codice civile- prevede che un soggetto, normalmente un imprenditore (ma questo non è un elemento obbligatorio: pensiamo per esempio alle aziende cadute in successione, che gli eredi non intendono gestire. In questo caso, essi possono affittare l’azienda senza però essere mai stati imprenditori), che possiede un’azienda che non intende gestire direttamente, senza tuttavia volersene privare come accadrebbe cedendola, la ceda in gestione ad un imprenditore dietro il pagamento di un corrispettivo, il canone.

Tra i due soggetti si stipula quindi un contratto di affittanza aziendale in base al quale l’affittuario (colui che gestisce l’azienda pagando i canoni) prende possesso dell’azienda con lo scopo di gestirla traendone un profitto adeguatamente sufficiente per i propri obiettivi e per pagare i canoni all’affittante (il proprietario).

L’affittuario è tenuto ad esercitare l’impresa sotto la ditta (la ditta è il nome commerciale dell’impresa ossia dell’attività esercitata con una determinata azienda; ad esempio: “Ristorante Qui si mangia bene” può essere una ditta che contraddistingue l’impresa di ristorazione di Caio, svolta con l’azienda situata a .....; se Caio apre un altro ristorante in altro luogo, può identificarlo con una ditta diversa) che la contraddistingue, gestendola in maniera tale da non modificarne la destinazione economica e conservando l’efficienza dell’organizzazione, degli impianti e delle normali dotazioni di scorte.

La proprietà dell’azienda non passa di mano; ciò che viene trasferito è il diritto di gestirla traendone profitto.

L’affitto può riguardare un’azienda o un ramo aziendale. La disciplina è la stessa. Per ramo aziendale s’intende un complesso di beni autonomamente organizzati, rispetto ad un corpo principale, tali che da soli possano costituire un’azienda a se stante.



Al momento iniziale del contratto, la proprietà consegna l’azienda all’affittuario mediante un inventario analitico delle scorte, delle attrezzature, degli immobili, dei crediti e dei debiti e delle altre attività e passività che vengono cedute.

# Il commercialista telematico

RAG. ROBERTO MAZZANTI – COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

## PROFONDO FISCO – INDAGINE N.5 – L’AFFITTO D’AZIENDA

Precisiamo meglio la sorte dei crediti e dei debiti esistenti al momento della redazione dell’inventario:

-  I crediti restano nella titolarità del proprietario; se s’intende trasferirli all’affittuario, occorrerà procedere alla loro cessione, seguendo le norme stabilite dal Codice Civile in materia (1260 – 1267 codice civile).
-  I debiti restano nella responsabilità del proprietario; se s’intende trasferirli all’affittuario, magari mediante un acollo a suo carico, occorre il consenso del creditore ceduto accompagnato da una liberatoria per il proprietario. In mancanza di patto contrario, se il proprietario non paga i propri debiti, i creditori possono rivalersi sui beni aziendali, con gravi danni per l’affittuario. **Per cui, su questo punto, occorre prestare particolare attenzione al momento della redazione del contratto.**

Alla scadenza del contratto d’affitto, le parti contraenti dovranno congruarsi le eventuali differenze tra il valore dell’inventario iniziale e quello risultante dall’inventario finale. Nel caso in cui il valore patrimoniale finale sia inferiore a quello iniziale, l’affittuario dovrà risarcire il locatore per la differenza o viceversa.

### LA CESSIONE DEL CONTRATTO DI AFFITTO D’AZIENDA

Cedere un contratto d’affitto di azienda significa sostituire la parte proprietaria o la parte affittuaria con un’altra.

#### LA CESSIONE DAL PUNTO DI VISTA DEL PROPRIETARIO

Per quanto riguarda la cessione del contratto, dal punto di vista del proprietario, significa necessariamente cedere l’azienda ad un altro soggetto, ovviamente dopo aver rispettato il diritto di prelazione del conduttore, **se e come previsto nel contratto.**

Badiamo bene che il diritto di prelazione dell’affittuario **non spetta per legge**, salvo il caso dell’affitto da proprietà in fallimento o in altra procedura concorsuale (**art.3, comma 4, legge 223/91**) e quindi non è in alcun modo assimilabile alla prelazione che spetta all’inquilino di un immobile locato.

Quindi, per il proprietario cedere il contratto di affitto d’azienda significa trasferire la propria posizione ad un terzo che sia disposto a subentrare nella proprietà dell’azienda; per cui, **occorre cedere l’azienda.**

Se nel contratto è previsto il diritto di prelazione dell’affittuario, occorrerà rispettarne i contenuti e procedere notificandogli il prezzo e le altre modalità di trasferimento del complesso aziendale; se nel contratto non è previsto il diritto di prelazione, il proprietario può cedere il contratto unitamente all’azienda. Ed in questo caso parliamo di **cessione d’azienda e non di contratto.**

Se invece, il proprietario volesse privarsi dei canoni ma non dell’azienda, allora dovremmo più propriamente inquadrare l’operazione nell’ambito della **cessione del credito**. In questo caso, infatti, non viene ceduto il contratto d’affitto ma solo il credito costituito dai canoni.

#### LA CESSIONE DAL PUNTO DI VISTA DEL CONDUTTORE

Premesso che generalmente nel contratto è previsto il divieto di cessione, in questo caso si tratterebbe di sostituire l’imprenditore affittuario con un altro.

Il nuovo affittuario può subentrare nella posizione del vecchio solo con il consenso del proprietario; si applicano le disposizioni di cui agli articoli da 1406 a 1410 del Codice Civile.

In particolare, secondo l’art.1406 occorre sempre il consenso del proprietario, a meno che nel contratto di affitto d’azienda non sia stata inserita una clausola dal cui contenuto risulti che lo stesso ha prestato preventivamente il proprio consenso ad un’eventuale cessione del contratto da parte dell’affittuario.

# Il commercialista telematico

RAG. ROBERTO MAZZANTI – COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

## PROFONDO FISCO – INDAGINE N.5 – L’AFFITTO D’AZIENDA

La forma dell’atto di cessione del contratto d’affitto deve essere la stessa prevista per l’affitto d’azienda (scrittura privata autenticata o atto pubblico, per le imprese iscritte nel Registro delle imprese; qualsiasi forma per società semplici, imprese agricole e piccoli imprenditori – v.Cassazione 26.11.1997 n.11851 – v.Cassazione 4.6.1997 n.4896 tra le altre).

Ovviamente, colui che subentra come nuovo affittuario si troverà allo stesso punto del precedente quanto a durata residua del contratto, canone e altre condizioni; incluse quelle di restituire l’azienda nella consistenza iniziale e non in quella con cui egli l’ha trovata al momento del subentro.

Quindi, occorre previamente che il nuovo affittuario pretenda dal cedente adeguati conguagli e/o garanzie in questo senso, in base alla situazione data.

In ogni caso, in mancanza del consenso del proprietario, non si può attuare alcuna cessione del contratto.

Quanto detto sopra, vale anche nell’ipotesi del sub-affitto d’azienda.

Per completezza, aggiungo che se nel contratto di affitto è prevista la possibilità di subaffittare, ciò non significa automaticamente anche possibilità di cedere il contratto.

Si tratta di applicare l’art.1624 del Codice Civile, che dispone:

*L’affittuario non può subaffittare la cosa senza il consenso del locatore.*

*La facoltà di cedere l’affitto comprende quella di subaffittare; la facoltà di subaffittare non comprende quella di cedere l’affitto.*

---

### IL REGIME DELLE MANUTENZIONI E RIPARAZIONI E DEGLI AMMORTAMENTI

Normalmente gli ammortamenti dei beni strumentali competono all’affittuario, specie quando il proprietario è un imprenditore individuale che ha concesso in affitto l’unica azienda, perché in questo caso egli perde la qualifica di “imprenditore”.

Tuttavia, se nel contratto d’affitto si prevede espressamente che l’affittuario non ha l’obbligo di restituire i beni aziendali nello stesso stato di efficienza che avevano all’inizio, e sempre che non si tratti dell’affitto dell’unica azienda appena visto, gli ammortamenti competono alla proprietà.

Se per mantenere quest’impostazione da un punto di vista fiscale non ci sono problemi particolari, questi sorgono da un punto di vista civilistico, in particolare se l’affittuario è una società di capitali.

Il fatto che l’ammortamento venga effettuato da un soggetto diverso dal proprietario dei beni, sia materiali che immateriali, è un comportamento **fuori dall’ordinario**.

La dottrina ha perciò preso posizione dividendosi in due “cordate”; una sostiene che è possibile adottare le stesse rilevazioni degli ammortamenti “normali”, l’altra che invece sostiene la necessità di operare mediante accantonamenti in luogo degli ammortamenti.

1. rilevazione di ammortamenti ordinari: in sostanza si sostiene che la rilevazione degli ammortamenti da parte dell’affittuario non abbia nulla di diverso dalla rilevazione di un ammortamento ordinario, in quanto saranno commisurati al costo fiscalmente riconosciuto dei beni, senza dare alcun peso all’effettivo deperimento;
2. rilevazione di un accantonamento: qui invece si sostiene che la rilevazione degli ammortamenti da parte dell’affittuario sia da intendere più propriamente quale **accantonamento ad un fondo**, da utilizzarsi per l’indennizzo da pagare al proprietario per il deperimento dei beni. In questo modo si supera la problematica civilistica della rilevazione dell’ammortamento da parte di un soggetto diverso da quello che ne ha sostenuto originariamente i costi.

Resta anche da considerare che civilisticamente l’accantonamento dovrebbe coincidere con l’obbligo di reintegro patrimoniale al termine del contratto; e ben difficilmente tale valore potrà coincidere con i coefficienti di ammortamento fiscali.

# Il commercialista telematico

RAG. ROBERTO MAZZANTI – COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

## PROFONDO FISCO – INDAGINE N.5 – L’AFFITTO D’AZIENDA

Anche sulla problematica della rilevazione in bilancio dei beni ricevuti in affitto d’azienda, esistono due diverse teorie:

- rilevazione tra i conti d’ordine: in tal caso gli ammortamenti dovrebbero essere rilevati extracontabilmente, con l’evidenziazione del relativo effetto imposte per la fiscalità differita;
- inclusione tra le poste attive di Stato Patrimoniale con contropartita un debito nei confronti del concedente: in tal caso gli ammortamenti potrebbero essere correttamente rilevati in conto economico.

La rilevazione tra i conti d’ordine deve essere effettuata sia per il soggetto che riceve i beni in affitto, che per il proprietario che li concede in godimento.

---

### I DIRITTI E GLI OBBLIGHI DI CIASCUNA PARTE VERSO L’ALTRA

In linea generale sono a carico della proprietà i seguenti oneri:

1. la consegna dell’azienda con i suoi accessori e le proprie pertinenze all’affittuaria;
2. tutte le attività utili per il subentro dell’affittuaria nei rapporti e nella gestione dell’azienda, fornendogli ogni informazione e comunicazione necessaria, opportuna ed utile al riguardo, secondo i principi di correttezza e buona fede;
3. prestare la propria collaborazione per consentire all’affittuaria di mantenere l’attuale clientela, mediante un periodo di “affiancamento” (normalmente questo accade nelle attività di piccolo commercio al minuto, ristorazione e turismo);
4. il sostenimento delle riparazioni e manutenzioni di natura straordinaria, inerenti gli immobili ed i beni strumentali dell’azienda purchè presenti nell’inventario iniziale.

Sono invece diritti della proprietà:

1. la possibilità di controllare la correttezza della gestione produttivo/commerciale dell’affittuaria, anche con accesso in azienda, eventualmente tramite delega a professionista incaricato, senza tuttavia arrecare disturbo, possibilmente, all’attività dell’affittuaria e con un ragionevolmente congruo preavviso;
2. la possibilità di richiedere informazioni e comunicazioni per assicurare il controllo di cui sopra, nei limiti di legge.

In linea generale sono a carico dell’affittuaria i seguenti oneri:

1. il mantenimento delle scorte e dei beni tutti costituenti l’azienda nella loro attuale e normale efficienza produttiva, rispettando la destinazione dell’azienda affittata ed il suo oggetto, conservando l’avviamento aziendale e –più in generale– gestire correttamente l’azienda, tutelando oltre che il proprio anche il buon nome dell’affittante;
2. il pagamento del canone di affitto dell’azienda nonchè delle spese di volturazione delle autorizzazioni, permessi, concessioni e licenze tutte, nonchè dei contatori delle utenze in uso, per l’immissione in affitto dell’azienda;
3. le spese notarili per la redazione del contratto di affitto di azienda e del successivo eventuale contratto di compravendita e le imposte indirette e le tasse gravanti su di essi.

Gli oneri di cui sopra possono essere integrati, modificati, ampliati o diminuiti a seconda delle esigenze delle parti; in ogni caso, restano pur sempre applicabili quelli previsti dal codice civile (se non derogati espressamente nel contratto) in materia di affitto di beni produttivi (dal 1615 al 1627).

# Il commercialista telematico

RAG. ROBERTO MAZZANTI – COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

## PROFONDO FISCO – INDAGINE N.5 – L’AFFITTO D’AZIENDA

Ad esempio, io ho previsto questa clausola – a tutela della proprietà - in un caso di affitto di azienda:

### CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

La parte affittante potrà **automaticamente risolvere** il presente contratto mediante invio di una raccomandata a.r. all'affittuaria, nel caso in cui questa:

- 👁 **non paghi il canone** nei termini convenuti;
- 👁 **distolga dalla propria destinazione** commerciale i beni che le vengono consegnati con l'inventario iniziale;
- 👁 non rispetti la destinazione dell'azienda, modificandone arbitrariamente **oggetto ed attività**;
- 👁 **depauperi l'avviamento** attualmente presente con operazioni manifestamente improduttive e/o lesive del buon nome dell'affittante;
- 👁 non mantenga nella **normale efficienza produttiva** i beni aziendali per mancanza di sostituzioni e manutenzioni e /o per mancanza di un corretto mantenimento delle scorte;
- 👁 si comporti in modo **scorretto commercialmente**, in modo da ledere il buon nome dell'affittante o da creare a questa danni materiali o immateriali, quali ad esempio, il ritiro di autorizzazioni, concessioni, permessi, licenze e simili, **pregiudicando** anche solo parzialmente il successivo potenziale ritorno dell'azienda alla sua originale efficienza od instaurando (o subendo) controversie legali, cause di lavoro e simili in modo **avventato, imprudente e pregiudizievole**;
- 👁 **stipuli “contratti di durata”**, quali ad esempio: assicurazione, locazione, affitto, noleggio o leasing, per un tempo superiore alla durata di questo contratto, senza il **preventivo consenso scritto** dell'affittante;
- 👁 **fallisca o venga assoggettata ad una procedura esecutiva**, concorsuale o meno, per debiti insoluti o per insolvenza, oppure venga iscritta **nel registro dei protesti**.

Rag Roberto Mazzanti  
Commercialista  
(Studio.rmazzanti@libero.it)

Tel.0533-381252 – Fax 0533-382296

marzo 2006

segnaliamo che è possibile approfondire ulteriormente l'argomento, attraverso la consultazione dell'e-book predisposto dal Rag. Vincenzo D'Andò al quale si rimanda [cliccando qui: L'affitto di azienda: disciplina civilistica e fiscale e relativi adempimenti amministrativi obbligatori](#)