

Verona, 26 giugno 2019

FOCUS

L'affitto d'azienda: aspetti contabili

DISCLAIMER: La presente circolare ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale e non costituisce un parere professionale né può considerarsi come sostitutivo di una consulenza specifica.

INFORMATIVA SI SENSI DEL REGOLAMENTO EUROPEO 679/16 (GDPR): La presente circolare è inviata a soggetti che hanno fornito liberamente i propri dati personali nel corso di rapporti professionali, di incontri o simili. I dati personali in questione sono trattati per finalità collegate ai rapporti professionali intercorrenti con gli interessati, per finalità informative ma non sono comunicati a soggetti terzi. Il "titolare" del trattamento dati è Studio Righini e Associati con sede in Verona, Piazza Cittadella, 13. Il trattamento dei dati è curato solo da soci, collaboratori e dipendenti incaricati del trattamento o da incaricati di occasionali operazioni di manutenzione. Qualora Lei avesse ricevuto la presente circolare per errore oppure desiderasse non ricevere più comunicazioni di questo tipo in futuro potrà comunicarcelo inviando una e-mail a studiorighini@studiorighini.it

Il presente *focus* costituisce il secondo di una serie di tre approfondimenti volti a descrivere le peculiarità civilistiche, contabili e fiscali che contraddistinguono l'operazione di affitto d'azienda. Nello specifico, in tale disamina, verranno approfonditi gli aspetti contabili.

Premessa

Sotto il profilo contabile, l'operazione d'affitto d'azienda può essere rilevata seguendo due diverse metodologie:

- il *cd.* approccio della “proprietà”, conforme ai principi contabili nazionali, che privilegia gli aspetti formali del contratto;
- il *cd.* approccio della “disponibilità”, conforme ai principi contabili internazionali, che, viceversa, ne privilegia gli aspetti sostanziali.

Di seguito vengono analizzate le due modalità alternative di determinazione, e di rilevazione, delle quantità d'azienda oggetto d'affitto.

L'approccio della “proprietà”

La prima modalità di rilevazione è conforme ai principi contabili nazionali OIC 16 ed OIC 24, i quali ancorano l'iscrizione in bilancio alla proprietà del bene¹. L'approccio della “proprietà” si fonda sul presupposto che i beni dell'azienda concessa in affitto rimangono di proprietà del locatore e, pertanto, restano iscritti nello stato patrimoniale del concedente. Viceversa, l'affittuario, a fronte del pagamento di un canone periodico, vanta un mero diritto di godimento sui beni ricevuti in affitto, non assumendone alcun diritto di proprietà. Il locatore deve quindi continuare a rilevare, e ad iscrivere, i beni oggetto del contratto nel proprio bilancio, esplicitandone, tuttavia, in nota integrativa, qualsiasi informazione necessaria, così da permettere a tutti gli *stakeholder* di comprendere le caratteristiche del contratto d'affitto. Speculari informazioni integrative dovranno essere garantite dall'affittuario a tutti i soggetti direttamente, o indirettamente, coinvolti.

Ai sensi dell'art. 2561 c.c., l'affittuario «...deve gestire l'azienda in modalità tale da conservarne l'efficienza dell'organizzazione, degli impianti e delle normali dotazioni di scorte...» e, pertanto, saranno a carico dell'affittuario tutti i costi di manutenzione, di sostituzione e di rinnovamento dei cespiti aziendali trasferiti per effetto del contratto d'affitto.

Tali vincoli ambiscono a salvaguardare la funzionalità, e la vitalità, dell'azienda trasferita dal locatore all'affittuario, cosicché, al termine del contratto d'affitto, al concedente possa essere riconsegnata un'azienda dotata di normali condizioni di funzionalità.

Considerato l'attuale contesto normativo, la metodologia contabile dell'approccio della “proprietà” è quella ritenuta civilisticamente corretta ai fini di una corretta rappresentazione contabile dell'operazione d'affitto d'azienda.

¹È da rilevare, tuttavia, che l'approccio della “proprietà” parrebbe in contrasto con il punto 1-*bis* dell'art. 2423 *bis* del c.c., il quale prevede che «...la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto». L'*impasse* presenta talune analogie con la rilevazione contabile del contratto di locazione finanziaria, il quale, tutt'ora, viene rappresentato in bilancio con il metodo patrimoniale, che privilegia la forma sulla sostanza.

L'approccio della "disponibilità"

La seconda modalità di rilevazione è conforme ai principi contabili internazionali IAS/IFRS, i quali privilegiano la sostanza economica del contratto rispetto alla forma. I principali riferimenti normativi dell'approccio della "disponibilità" sono:

- il *Conceptual Framework for Financial Reporting*, che legittima l'affittuario ad iscrivere i beni oggetto del contratto d'affitto nel proprio bilancio, anche senza averne la proprietà giuridica;
- lo *Ias 17*, che disciplina l'operazione di *leasing*, ove è definito che il locatario può iscrivere i beni fra le proprie attività, dato che: (i) il locatore trasferisce al locatario un bene; (ii) il locatario ha il diritto di utilizzare questo specifico bene per un periodo prestabilito; (iii) il locatario effettua un pagamento, o una serie di pagamenti. Essendo presenti nel contratto d'affitto d'azienda tutti questi elementi caratteristici, per analogia, lo *Ias 17* può essere applicato anche in tale fattispecie;
- lo *IFRS 3*, che descrive la "*business combination*", ossia «*quell'operazione o altro evento in cui un acquirente acquisisce il controllo di una più attività aziendali*». Anche in questo caso, per analogia, può essere applicato il principio contabile internazionale, in quanto, per effetto del contratto d'affitto, l'affittuario ottiene il controllo di un'azienda.

Ai sensi dell'approccio della "disponibilità", i beni dell'azienda concessa in affitto devono essere stornati dalla contabilità del locatore per il corrispondente valore contabile e, in contropartita, è necessario sia rilevato un credito di egual importo verso l'affittuario. Specularmente, l'affittuario deve rilevare, ed iscrivere nel proprio stato patrimoniale gli elementi attivi e passivi oggetto del trasferimento, a fronte dell'iscrizione di un debito verso il locatore. Sostenitrice dell'approccio della proprietà è *Assonime*, associazione di settore che, nella Circolare 10 maggio 2000, n. 34, definisce che gli elementi patrimoniali oggetti del contratto d'affitto «...vanno iscritti nel patrimonio dell'impresa dell'affittuario e usufruttuario proprio in virtù dei poteri-doveri contrattuali che questi assume...».

Tuttavia, come già anticipato al paragrafo precedente, ai fini di una corretta rilevazione dell'operazione d'affitto d'azienda – secondo i principi contabili nazionali vigenti – è necessario sia impiegata la metodologia *c.d.* approccio della "proprietà".

Le fasi dell'operazione d'affitto d'azienda

L'operazione d'affitto d'azienda è contraddistinta da tre fasi temporali, nello specifico:

- la fase iniziale, che corrisponde al momento in cui l'azienda affittata viene trasferita dal locatore all'affittuario;
- la fase di svolgimento, che corrisponde all'intervallo di tempo in cui l'azienda affittata è gestita dall'affittuario;
- la fase conclusiva, che corrisponde al momento in cui l'azienda, che era oggetto d'affitto, viene riconsegnata al locatore da parte dell'affittuario.

Ad ognuna di queste fasi corrispondono specifiche scritture contabili che il locatore e l'affittuario dovranno rilevare. A completamento della disamina teorica fin qui svolta, di seguito, si propone un'analisi delle rilevazioni contabili convenzionalmente adottate nella prassi operativa. Tuttavia, preliminarmente, è opportuno riprendere il concetto, già affrontato nel precedente *focus*, relativo alla redazione dell'inventario: si ricorda che, anteriormente alla fase iniziale, e posteriormente alla fase conclusiva del contratto d'affitto d'azienda, è opportuno che sia redatto un inventario contenente la descrizione degli elementi

attivi e passivi trasferiti, nonché la loro valutazione, sia a valori correnti sia a valori contabili. La valutazione, ed il confronto, dei valori contabili inventariali fra la fase iniziale e la fase finale, è necessaria al fine di rilevare eventuali rettifiche contabili di fine affittanza; diversamente, il confronto fra l'inventario iniziale e l'inventario finale a valori correnti, permette di determinare l'eventuale conguaglio in denaro che l'affittuario (o il locatore) deve corrispondere al locatore (o all'affittuario), a sensi dell'art. 2561, comma 4, c.c..

Le rilevazioni contabili dell'operazione d'affitto d'azienda secondo l'approccio della "proprietà"

A completamento dei paragrafi precedenti, di seguito si commentano una nutrita serie di rilevazioni contabili che il locatore, o l'affittuario, dovranno rilevare in sede di trasferimento (*cd. fase iniziale*), di gestione (*cd. fase di svolgimento*) e di riconsegna (*cd. fase conclusiva*) dell'azienda oggetto d'affitto. L'approccio contabile che verrà proposto e commentato è conforme al metodo della "proprietà", ovvero sia a quella metodologia conforme alle disposizioni civilistiche in tema di redazione del bilancio e corrispondente ai principi contabili nazionali.

Fase iniziale: le rilevazioni in sede di trasferimento d'azienda

a) Le rilevazioni del locatore

In sede di trasferimento d'azienda dal locatore all'affittuario, in capo al concedente non sussistono particolari obblighi contabili. Difatti, l'OIC 16 impone che i beni oggetto di trasferimento siano iscritti nello stato patrimoniale del soggetto titolare del diritto di proprietà. In tale contesto, pertanto, il locatore dovrà semplicemente continuare a rilevare, e ad ammortizzare, nel proprio stato patrimoniale, gli elementi attivi e passivi relativi all'azienda concessa in affitto. Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 9, c.c., il locatore procederà ad indicare annualmente in Nota integrativa tutte le informazioni relative all'azienda affittata, con specifico riferimento ai dati relativi alle quote d'ammortamento, ai canoni d'affitto ricevuti, alle spese di manutenzione e all'eventuale incasso di cediti (o pagamento di debiti) dell'affittuario.

b) Le rilevazioni dell'affittuario

In sede di trasferimento d'azienda dal locatore all'affittuario, in capo al cessionario non sussistono particolari obblighi contabili. Tuttavia, quest'ultimo deve innanzitutto procedere a verificare lo stato iniziale del patrimonio consegnatoli dal locatore. Successivamente, il cessionario deve redigere un inventario iniziale, sia a valori contabili, sia a valori correnti. È rimessa alle parti la possibilità di avvalersi di un perito. Secondo dell'OIC 16, il ricevente, non essendo titolare di alcun diritto di proprietà dei beni ottenuti a seguito della stipula del contratto d'affitto, non può procedere all'iscrizione degli stessi nel proprio stato patrimoniale, in considerazione de facto che può vantare un mero diritto di godimento. Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 9, c.c., l'affittuario procederà ad indicare annualmente in Nota integrativa tutte le informazioni relative all'azienda ottenuta in affitto, con specifico riferimento ai dati relativi alle quote d'ammortamento (o meglio, come si vedrà di seguito "di ripristino"), ai canoni d'affitto corrisposti, alle spese di manutenzione e all'eventuale incasso di cediti (o pagamento di debiti) del locatore.

Fase di svolgimento: le rilevazioni in sede di gestione dell'azienda affittata

a) Le rilevazioni del locatore

Quanto alle scritture in sede di gestione dell'azienda affittata, come già anticipato, il locatore deve rilevare le movimentazioni contabili relative:

1. alle quote di ammortamento dei beni pluriennali propri dell'azienda concessa in affitto;
2. ai canoni d'affitto ricevuti;
3. alle spese di manutenzione;
4. all'acquisto di beni da parte dell'affittuario;
5. alla cessione di beni da parte dell'affittuario.

1. Le quote di ammortamento dei beni pluriennali propri dell'azienda concessa in affitto

La rilevazione delle quote di ammortamento dei beni pluriennali propri dell'azienda concessa in affitto è una tematica che, anche dal punto di vista dottrinale-aziendalistico, si presta a rilevanti problematiche. La soluzione di questa tematica è rimandata, in gran parte, agli accordi che intercorrono, in sede di stipula del contratto d'affitto d'azienda, fra il locatore e l'affittuario, in merito alla scelta di decidere se derogare, o meno, all'art. 2561 c.c., ossia a quella disposizione civilistica che impone all'affittuario di conservare, e garantire, la funzionalità delle immobilizzazioni ricevute.

Nell'ipotesi in cui le parti non derogano alla disposizione legislativa, e quindi si attengano all'obbligo in capo al cessionario di riconsegnare l'azienda in normali condizioni di funzionalità (art. 2561 c.c.), si viene a determinare la seguente fattispecie: (i) il locatore non può procedere all'ammortamento dei beni affittati a lento ciclo di utilizzo, in quanto, al termine del contratto, gli saranno consegnati con la medesima funzionalità residua che caratterizzava gli stessi anteriormente all'operazione d'affitto d'azienda; (ii) nel contempo, però, l'affittuario, ai sensi dell'OIC 16 e dell'OIC 24, non ha iscritto nella propria contabilità i beni pluriennali trasferiti a suo favore e, pertanto, si trova nell'impossibilità oggettiva di rilevare le quote di ammortamento. Per ora, limitando l'analisi alle movimentazioni contabili che il locatore deve rilevare in riferimento alle quote di ammortamento dei beni pluriennali concessi in affitto all'affittuario, si rileva che, nel caso in cui le parti abbiano deciso di non derogare alla previsione legislativa di cui all'art. 2561 c.c., il concedente non deve imputare nel proprio bilancio alcuna quota di ammortamento. Pertanto, il processo di ammortamento per il locatore risulta essere "sospeso", in considerazione del fatto che, a termine del contratto, egli stesso riceverà un conguaglio in denaro finalizzato ad evitare che l'usura, e l'obsolescenza, dei cespiti si rifletta sulla propria situazione economico-patrimoniale.

Viceversa, nell'ipotesi in cui gli attori abbiano previsto contrattualmente di derogare alle disposizioni definite dall'art. 2561 c.c., si rientra nella fattispecie tipica che caratterizza il procedimento contabile dell'ammortamento. In questo caso, il locatore rileva nella voce B.10 del conto economico ("*Costi della produzione – ammortamenti e svalutazioni?*") le quote di ammortamento di competenza dell'esercizio, iscrivendo il controvalore nel fondo ammortamento corrispondente al specifico bene pluriennale.

2. Canoni d'affitto ricevuti

I canoni d'affitto corrisposti dall'affittuario al locatore costituiscono per quest'ultimo dei componenti positivi di reddito, i quali devono essere rilevati secondo il principio di competenza economica. Il locatore, quindi, rileverà un credito verso l'affittuario e, conseguentemente, i proventi saranno rilevati nella voce A.5 del conto economico ("*Altri ricavi e proventi?*"). Nel momento in cui il locatore incassa il canone,

lo stesso emetterà la fattura, in conformità con l'art. 6, comma 3, D.P.R. n. 633/1972, trattandosi di una prestazione di servizi e, successivamente, registrerà il pagamento.

3. Spese di manutenzione

Nell'ipotesi in cui il locatore e l'affittuario non abbiano previsto nel contratto d'affitto alcuna clausola specifica, le spese di manutenzione ordinaria sono a carico dell'affittuario; viceversa, le spese di manutenzione straordinaria, salvo diverso specifico accordo fra le parti, sono a carico, nonché capitalizzabili e ammortizzabili, del locatore, ai sensi del principio contabile OIC 16 "Immobilizzazioni materiali".

4. Acquisto di beni da parte dell'affittuario

Nell'ipotesi in cui, nel periodo di validità del contratto d'affitto d'azienda, l'affittuario effettui l'acquisto dei beni costituenti immobilizzazioni, è necessario premettere che l'approccio della "proprietà" comporta talune problematiche operative. Difatti, ai fini di una corretta rilevazione contabile di tali eventuali acquisti, è necessario chiedersi se considerare l'acquisto di tali immobilizzazioni alla stregua di:

- beni già di proprietà del locatore;
- o come beni di proprietà dell'affittuario (e quindi come beni da inserire direttamente nel prospetto contabile di quest'ultimo).

Ai sensi di specifici e molteplici orientamenti giurisprudenziali, in passato, si è diffusa la prima impostazione. In questo caso le immobilizzazioni acquistate dall'affittuario sono iscritte nello stato patrimoniale del locatore, in quanto beni imputabili all'azienda affittata.

Tuttavia, è da rilevare che gli orientamenti giurisprudenziali risultano essere piuttosto risalenti e datati². In considerazione di ciò, *Assonime*, tramite la Circolare 10 maggio 2000, n. 34, ha voluto diffondere una differente modalità di rilevazione in merito alle operazioni di acquisto di beni da parte dell'affittuario. Secondo l'associazione, i beni acquistati dall'affittuario, ed immessi contestualmente dallo stesso nel patrimonio dell'azienda affittata, sono da considerare alla stregua di una sostituzione delle immobilizzazioni dismesse. Di conseguenza, i beni possono trovare un'ulteriore, ed eventuale, rappresentazione contabile nello stato patrimoniale dell'affittuario, il quale deve procedere a rilevare gli ammortamenti. In quest'ultima circostanza, il locatore non deve rilevare alcuna movimentazione contabile.

Speculari problematiche vengono a configurarsi relativamente alla modalità di gestione del magazzino. Difatti, nell'ipotesi in cui il magazzino sia escluso dagli elementi patrimoniali concernenti l'azienda oggetto di trasferimento dal locatore all'affittuario, il suo eventuale, e successivo, trasferimento si configura in una vendita a titolo oneroso. Questa prima ipotesi è la preferibile, in quanto, consente all'affittuario di acquistare i beni quando ne ha la necessità.

Viceversa, nell'eventualità in cui le parti decidano di includere il magazzino fra gli elementi patrimoniali che costituiscono oggetto del contratto d'affitto, è necessario che le rimanenze siano stornate dall'attivo dello stato patrimoniale del locatore ed imputate a conto economico, con la contestuale rilevazione di un credito verso l'affittuario. Tuttavia, nella prassi operativa, quest'ultima ipotesi è poco utilizzata ed è alquanto sconsigliabile, soprattutto a causa degli accorgimenti fiscali da attuare in caso di gestione di un magazzino detenuto a titolo "di affitto".

² Cassazione 10 febbraio 1968, n. 4551; Cassazione 9 giugno 1973, n. 1668; Cassazione 12 ottobre 1973, n. 2574.

5. Cessione di beni da parte dell'affittuario

Nell'ipotesi in cui, nel periodo di validità del contratto d'affitto d'azienda, l'affittuario ceda dei beni mobili relativi all'azienda ricevuta in affitto, il locatore deve, in presenza di deroga all'art. 2561 c.c.:

- stornare il costo storico ed il fondo ammortamento del bene concesso in affitto;
- rilevare il credito verso l'affittuario.

Nel caso in cui il contratto d'affitto d'azienda sottoscritto fra le parti preveda che gli ammortamenti siano effettuati dall'affittuario (e, quindi, che gli attori non abbiano derogato all'art. 2561 c.c.), il locatore deve:

- stornare il fondo ammortamento;
- iscrivere il credito nei confronti dell'affittuario;
- rilevare lo storno dei valori.

b) Le rilevazioni dell'affittuario

Quanto alle scritture in sede di gestione dell'azienda affittata, l'affittuario deve rilevare movimentazioni contabili speculari rispetto al locatore, relativamente a:

1. le quote di ammortamento dei beni pluriennali propri dell'azienda ottenuta in affitto;
2. i canoni d'affitto corrisposti;
3. alle spese di manutenzione;
4. la cessione di beni facenti parte dell'azienda affittata.

1. Quote di ammortamento dei beni pluriennali della azienda concessa in affitto

Come già affrontato al paragrafo a)1), la rilevazione delle quote di ammortamento dei beni pluriennali propri della azienda concessa in affitto è una tematica non priva di problematiche, la cui soluzione è in gran parte demandata agli accordi che il locatore e l'affittuario stipulano in sede di sottoscrizione del contratto d'affitto. Si è già potuto osservare che, nell'ipotesi in cui gli attori non derogano alla disposizione legislativa *ex* art. 2561 c.c., il locatore non imputa nel proprio bilancio le quote di ammortamento e, per questo soggetto, il processo di ammortamento risulta "sospeso". Di conseguenza, le quote di ammortamento sono rilevate dall'affittuario, il quale, però, tecnicamente, non ha iscritto nel proprio attivo di stato patrimoniale alcun bene pluriennale, in quanto non di sua proprietà. La prassi contabile, tuttavia, è risuscita ad aggirare tali complicità operative, ed ha introdotto delle modalità "anomale", ma alquanto efficaci. Nello specifico: è spettanza dell'affittuario stanziare un *cd.* "Fondo di ripristino"³, la cui funzione è quella di consentire la ricostituzione ed il ripristino degli impianti allo stato in cui dovranno essere restituiti al locatore alla scadenza dell'affitto. La peculiare funzione di tale fondo, fa sì che le rilevazioni effettuate dall'affittuario non costituiscono, in senso tecnico, un ammortamento, in quanto non hanno alcuna natura rettificativa di poste patrimoniali attive.

Viceversa, nell'ipotesi in cui gli attori abbiano previsto contrattualmente di derogare alle disposizioni definite dall'art. 2561 c.c., l'ammortamento dei beni a lento ciclo di utilizzo è eseguito dal locatore. Pertanto l'affittuario non dovrà porre in essere alcuna rilevazione contabile.

³ Per ulteriori approfondimenti: *OIC 31 – Fondi per rischi e oneri e Trattamento di fine rapporto.*

2. Canoni d'affitto corrisposti

I canoni d'affitto corrisposti al locatore dall'affittuario costituiscono per quest'ultimo dei componenti negativi di reddito, i quali devono essere rilevati secondo il principio di competenza economica. L'affittuario, quindi, rileverà un debito verso il locatore e, conseguentemente, gli oneri saranno rilevati nella voce B.8 (*"Costi per godimento di beni di terzi"*) del conto economico.

3. Spese di manutenzione

Come già definito, nell'ipotesi in cui l'affittuario ed il locatore non abbiano previsto nel contratto d'affitto alcuna clausola specifica, e salvo diverso specifico accordo fra le parti, le spese di manutenzione ordinaria sono a carico dell'affittuario. Relativamente ai costi sostenuti per le migliorie dei beni pluriennali presi in locazione, ai sensi del principio contabile OIC 24, tali spese incrementative – non separabili dai beni a lento ciclo di utilizzo – devono essere considerate alla stregua di immobilizzazioni immateriali. Ciò comporta che siano capitalizzate nella voce B.I.7 (*"Altre immobilizzazioni materiali"*) del conto economico.

4. Cessione di beni facenti parte dell'azienda affittata

Nell'ipotesi in cui, nel periodo di validità del contratto d'affitto d'azienda, l'affittuario ceda dei beni relativi all'azienda ricevuta in affitto, l'affittuario deve rilevare, in presenza di deroga all'art. 2561 c.c.:

- un debito verso il locatore, pari al valore contabile (al netto del fondo ammortamento) del bene ceduto;
- una sopravvenienza.

Nel caso in cui il contratto d'affitto d'azienda sottoscritto fra le parti preveda che gli ammortamenti siano effettuati dall'affittuario (e, quindi, che gli attori non abbiano derogato all'art. 2561 c.c.), quest'ultimo deve stornare le quote di accantonamento ed addebitare, o accreditare, eventuali differenze alle sopravvenienze.

La fase conclusiva dell'operazione d'affitto d'azienda

In ultimo si rileva che la fase conclusiva dell'operazione d'affitto d'azienda è caratterizzata da due stadi temporali:

- un primo momento, in cui è necessario confrontare i valori contabili definiti nell'inventario iniziale di affittanza con il valori contabili definiti nell'inventario finale di affittanza. Eventuali differenze di valore contabile vengono rilevate in un specifico conto denominato *"Rettifiche di fine affittanza"*;
- un secondo momento, in cui è necessario confrontare il valore corrente del complesso aziendale oggetto d'affitto definito nell'inventario iniziale di affittanza con il valore corrente del complesso aziendale definito nell'inventario finale di affittanza. Eventuali differenze fra i valori economici corrispondono al conguaglio in denaro che il locatore, o l'affittuario, dovrà liquidare alla controparte.

Lo Studio resta a disposizione per ogni chiarimento.

Per il Dipartimento Company law e operazioni straordinarie
Dott. Matteo Tambalo e Dott. Amedeo Cesaro