

## Bilancio, vigilanza e controlli n. 10/2018

# La gestione contabile del magazzino nell'affitto di azienda

di Fabio Landuzzi - dottore commercialista e revisore legale dei conti

*Nell'affitto di azienda è spesso consigliabile escludere dal perimetro del compendio aziendale affittato le giacenze di magazzino esistenti alla data di inizio dell'affitto, per ragioni di semplificazione della gestione dell'operazione nel suo complesso e dei suoi riflessi contabili. Quando, invece, le parti non espungono dal contratto di affitto di azienda le giacenze esistenti alla data di consegna del compendio dal concedente all'affittuario, si pone il tema di come rappresentare nelle scritture contabili del conduttore le vicende che riguardano le giacenze di magazzino.*

## Possibili soluzioni per la gestione delle scorte di magazzino esistenti alla data dell'affitto di azienda

Allo scopo di semplificare la gestione operativa e anche la rappresentazione contabile del contratto di affitto di azienda (o di ramo di azienda), è sovente preferibile espungere dalla composizione del compendio aziendale affittato le scorte di magazzino presenti alla data in cui ha inizio il contratto e si determina la consegna dell'azienda all'affittuario<sup>1</sup>.

Poiché l'affittante potrebbe tuttavia trovarsi nella condizione di non poter più realizzare adeguatamente tali scorte – in quanto, ad esempio, esse sono strettamente connesse circa il loro impiego proprio alla conduzione di quel ramo di azienda affittato – e quindi fortemente motivato a trasferire le medesime all'affittuario, e dall'altra parte l'affittuario stesso potrebbe essere pienamente interessato a poter entrare nella disponibilità di tali merci per poterle impiegare nella conduzione della propria attività – sia direttamente nella gestione dell'azienda affittata, come pure nell'ambito della sua più generale attività preesistente all'affitto stesso – occorre individuare soluzioni pratiche che possano consentire di trasferire tali scorte dal concedente al conduttore, sebbene a *latere* del contratto di affitto di azienda. La soluzione più semplice e immediata, naturalmente, è quella della cessione a titolo definitivo delle scorte che, una volta espunte dall'affitto, diventano oggetto di una ordinaria compravendita fra le 2 parti. In questo modo, infatti, le merci diventano a tutti gli effetti di proprietà dell'affittuario

---

<sup>1</sup> Si veda di A. Corsini, "Affitto d'azienda e gestione delle scorte di magazzino" in La rivista delle operazioni straordinarie 7/2011.

dell'azienda, il quale si assume tutti i possibili rischi e benefici connessi alle stesse, come avviene per qualsivoglia altra giacenza esistente nel proprio magazzino, così che per tali scorte non avrà alcun obbligo riveniente dal comma 2, [articolo 2561](#), cod. civ., in merito alla conservazione della “*efficienza dell'organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni di scorte*”.

La cessione diretta della proprietà delle scorte, tuttavia, presenta normalmente delle controindicazioni per l'affittuario; in particolare:

- la vendita comporta la corresponsione di un corrispettivo che, seppure possa essere anche oggetto di rateazione, determina un impatto immediato non indifferente sulla sua posizione finanziaria. Dall'altra parte, un differimento rilevante del termine di pagamento potrebbe esporre il cedente – affittante dell'azienda – all'assunzione di un maggiore rischio di insolvenza del conduttore, in assenza di specifiche garanzie;
- la vendita, in particolare se di importo rilevante, determina non di rado per il cessionario anche un effetto di immobilizzo finanziario della corrispondente Iva pagata al cedente;
- l'acquirente – affittuario dell'azienda – con l'acquisto delle scorte si assume il rischio inerente il loro eventuale minor valore di realizzo sul mercato rispetto al valore a cui le stesse sono espresse nelle scritture contabili del cedente – affittante dell'azienda; in altri termini, il rischio di obsolescenza del magazzino trasferito con l'azienda affittata sarebbe assunto *in toto* dal cessionario – affittuario dell'azienda, il quale potrebbe non avere né tempo né modo di svolgere un inventario completo e adeguato delle scorte stesse, prima dell'esecuzione dell'operazione, assumendosi così un rischio molto consistente.

Le ragioni sopra esposte, in modo particolare quando i valori in gioco sono significativi, rischiano talvolta di bloccare l'intera operazione.

Una soluzione efficace per coniugare, in modo equilibrato, le esigenze di entrambe le parti in questo tipo di operazioni, può consistere nel regolare il trasferimento delle scorte mediante la stipulazione di un “contratto estimatorio” ex [articolo 1556](#) e ss., cod. civ., o comunque apponendo al contratto di vendita alcune clausole di contenuto simile.

Con questo schema contrattuale, infatti, il concedente mette a disposizione del conduttore le scorte, ma quest'ultimo ne corrisponderà il prezzo pattuito solo in corrispondenza dei quantitativi a sua volta venduti o utilizzati; in caso di mancato impiego dei beni entro un termine prefissato, potrà essere infine prevista la restituzione degli stessi, oppure una opzione di acquisto dei beni per il conduttore a condizioni preventivamente concordate.

A quest'ultimo riguardo, non va dimenticato l'aspetto Iva del contratto estimatorio; infatti, ai sensi dell'[articolo 6](#), comma 2, lettera d), D.P.R. 633/1972, il momento di effettuazione dell'operazione rilevante ai fini Iva si realizza, per le cessioni regolate dal contratto estimatorio, in ogni caso *“dopo il decorso di un anno dalla consegna o spedizione”*.

### Inclusione delle scorte di magazzino nell'azienda affittata

Nel caso in cui le parti decidano di includere le scorte di magazzino esistenti alla data di decorrenza del contratto di affitto di azienda fra gli *assets* che compongono il compendio aziendale, e le parti stesse non derogano all'obbligo dell'affittuario di *“conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni di scorte”* di cui al comma 2, [articolo 2561](#), cod. civ., occorre gestire operativamente e contabilmente le vicende che interessano tali scorte.

Infatti, al termine dell'affitto, quanto l'azienda dovrà essere restituita dal conduttore al concedente, anche le scorte a quella data esistenti parteciperanno, insieme agli altri beni costituenti il compendio, alla formulazione dell'inventario finale dell'azienda così come composta e valorizzata al momento della sua restituzione; si tratta di operare il confronto fra questo valore e quello che era il suo valore iniziale, al fine di determinare la differenza da corrispondere al concedente a titolo di indennizzo, al cui servizio l'affittuario avrà infatti avuto cura di formare nel proprio bilancio, nel corso della durata dell'affitto, un apposito fondo di ripristino.

È quindi evidente che quando si combinano, in un contratto di affitto di azienda, questi 2 fattori, ossia:

1. l'inclusione delle scorte di magazzino nella composizione del compendio aziendale affittato; e
2. il richiamo all'obbligo di conservazione in efficienza dell'azienda di cui all'articolo 2561, comma 2, cod. civ.

l'affittuario deve porre una particolare attenzione alla gestione contabile delle scorte; va da sé, infatti, che data la fungibilità dei beni di cui si tratta, l'adempimento dell'obbligo regolato dal citato articolo 2561, comma 2, cod. civ., non richiede che siano restituite le stesse scorte, bensì delle scorte dello stesso tipo e dello stesso valore, pena la necessità di indennizzare il concedente mediante adeguato conguaglio per la mancata restituzione.

La rappresentazione contabile di una siffatta situazione nelle scritture dell'affittuario si può atteggiare in modo differente, a seconda della modalità con cui questi – anche in forza della mancanza, a tutt'oggi, di un documento contabile ufficiale che disciplini nel contesto dei Principi contabili italiani la rappresentazione dell'operazione di affitto di azienda – espone nelle proprie scritture l'intera operazione di affitto di azienda.

A titolo generale, infatti, ancora oggi possiamo dire che l'affittuario può decidere di rappresentare contabilmente l'affitto di azienda secondo 2 differenti approcci contabili<sup>2</sup>.

### Il modello tradizionale: la c.d. “tecnica della proprietà”<sup>3</sup>

L'affittuario, assumendo che in forza del contratto di affitto dell'azienda non possano comunque ritenersi trasferiti pienamente a suo carico gli interi rischi e i benefici inerenti ai beni inclusi nel compendio aziendale, secondo l'approccio tradizionale fedelmente ancorato alla proprietà giuridica dei beni, può decidere di non rilevare nell'attivo circolante del proprio bilancio le scorte di magazzino facenti parte dell'azienda ricevuta in affitto.

Tali beni saranno perciò annotati nel sistema contabile dei conti d'ordine dell'affittuario, confluendo poi nella informativa da rendere in Nota integrativa.

Naturalmente, nel corso della ordinaria gestione dell'attività facente capo all'azienda assunta in affitto, le scorte di magazzino saranno movimentate, mediante consumi, cessioni e nuovi acquisti, così che potranno presentarsi al termine dell'esercizio 3 diverse ipotetiche situazioni<sup>4</sup>:

#### 1. Valore delle giacenze finali superiori a quelle di inizio affitto

In questa fattispecie, sarebbe ragionevole imputare dapprima i consumi/le vendite dei beni in questione agli acquisti degli stessi beni effettuati nell'esercizio dall'affittuario.

Nel bilancio dell'affittuario, quindi, l'eccedenza degli acquisti di tali beni compiuti nell'esercizio rispetto ai consumi/vendite dello stesso periodo, dovrebbe rappresentare una variazione positiva delle rimanenze in oggetto in quanto essa, indirettamente, sospende i costi sostenuti per l'acquisto di tali merci che si trovano ancora disponibili fra le scorte di fine anno.

Il risultato di periodo sarà perciò inciso in questo caso dalla contrapposizione dei ricavi delle vendite, con i costi sostenuti per gli acquisti di beni, diminuiti della suddetta variazione positiva delle scorte di fine esercizio.

#### 2. Valore delle giacenze finali inferiori a quelle di inizio affitto

In questa fattispecie, assumendo che come nel caso precedente di cui al punto 1 l'affittuario abbia compiuto degli acquisti di tali beni nel corso dell'esercizio, al termine dell'anno si realizza la situazione

---

<sup>2</sup> Per una rappresentazione degli approcci contabili alla rappresentazione del contratto di affitto di azienda, si veda: G. Gavelli, B. Lotti “Aspetti contabili del contratto di affitto di azienda” in La circolare tributaria n. 39/2005.

<sup>3</sup> È questa la rappresentazione contabile a cui aderì la DRE dell'Emilia Romagna nella nota 42409/1996.

<sup>4</sup> G. Cristofori, D. Santoro “Affitto d'azienda – Obblighi di conservazione dell'efficienza dell'azienda affittata, beni ammortizzabili e gestione del magazzino” in Rivista delle operazioni Straordinarie n. 01/2013.

in cui l'inventario di tali beni manifesta una giacenza inferiore rispetto a quella di partenza; perciò, l'affittuario risulterebbe aver attinto dal magazzino di proprietà dell'affittante e quindi, al fine di adempiere all'obbligo di conservazione della dotazione delle scorte, sarebbe tenuto ad accantonare al Conto economico di periodo l'equivalente ammontare, con contropartita patrimoniale l'alimentazione di un fondo di ripristino delle consistenze dell'azienda affittata.

Tale onere, nel limite del valore fiscale delle rimanenze incluse nel compendio affittato, dovrebbe essere altresì pienamente deducibile ai fini fiscali.

Il risultato di periodo dell'affittuario sarà perciò inciso in questo caso dalla contrapposizione dei ricavi delle vendite, con i costi sostenuti per gli acquisti di beni, e l'accantonamento al fondo di ripristino che misura il *quantum* da indennizzare al concedente per la riduzione delle scorte iniziali nel caso in cui questa fosse la situazione che si presenta al momento della chiusura dell'affitto.

### *3. Valore delle giacenze finali inferiori a quelle inizio affitto, senza acquisti effettuati dall'affittuario nel corso dell'esercizio*

Questa circostanza diverge da quella precedente di cui al punto 2 per il fatto che, in questo caso, l'affittuario non ha compiuto acquisti di tali beni nel corso della gestione dell'azienda affittata, e al termine dell'anno le giacenze sono inferiori a quelle di partenza così che è evidente che questi ha utilizzato una parte delle scorte incluse originariamente nel compendio affittatogli. Come nella precedente situazione, l'affittuario, tenuto ad adempiere all'obbligo di conservazione della dotazione delle scorte, accantonerà al Conto economico di periodo l'equivalente ammontare, con contropartita patrimoniale l'alimentazione di un fondo di ripristino delle consistenze dell'azienda affittata. Anche in questa circostanza, l'accantonamento al fondo di ripristino parrebbe avere i presupposti per la deducibilità fiscale.

Nelle circostanze di cui ai precedenti punti 2 e 3, ove nell'esercizio seguente si verifichi la situazione opposta in cui, per effetto di acquisti del periodo, le giacenze finali fossero maggiori di quelle di inizio affitto, il fondo di ripristino precedentemente accantonato dovrebbe essere rilasciato al Conto economico e se, come sopra proposto, l'accantonamento era stato dedotto ai fini fiscali, il suo rilascio concorrerà interamente alla formazione dell'imponibile di periodo.

### **Il modello della prevalenza della sostanza: la c.d. “tecnica della disponibilità”<sup>5</sup>**

Adottando questa tecnica, l'affittuario iscrive direttamente nel proprio Stato patrimoniale le consistenze inventariali facenti parte del compendio aziendale ricevuto. Secondo questo approccio, la contropartita dell'iscrizione di tali giacenze nello Stato patrimoniale dell'affittuario sarebbe direttamente il fondo di ripristino.

In questo caso le vicende delle giacenze saranno quindi del tutto simili a quelle ordinarie delle scorte normalmente iscritte nell'attivo circolante delle imprese, con la rilevazione dei ricavi in occasione delle vendite e con le variazioni del fondo di ripristino a seconda del saldo delle rimanenze di fine esercizio, rispetto al dato di inizio affitto dell'azienda.

---

<sup>5</sup> A questa impostazione aderì Assonime in circolare n. 34/2000.