

## Edizione di sabato 11 ottobre 2014

### CASI CONTROVERSI

[Black list: benefici retroattivi sul 2014](#)

di Comitato di redazione

### IVA

[Aspetti Iva del contratto di subfornitura](#)

di Sandro Cerato

### FISCALITÀ INTERNAZIONALE

[Ritenute cinesi in cerca di scomputabilità](#)

di Ennio Vial, Vita Pozzi

### IMPOSTE INDIRETTE

[È sanzionabile la circolazione indiretta delle aziende?](#)

di Davide David

### CONTABILITÀ

[Le rilevazioni contabili in caso di affitto d'azienda](#)

di Viviana Grippo

### FOCUS FINANZA

[La settimana finanziaria](#)

di Direzione Finanza e Prodotti - Banca Esperia S.p.A.

## CASI CONTROVERSI

---

### **Black list: benefici retroattivi sul 2014**

di Comitato di redazione

Il

**decreto semplificazioni** dovrebbe uscire dalle sabbie mobili dei lavori parlamentari **a breve** e trovare il

**definitivo varo** nei prossimi giorni; questo, a meno che, non si prosegua sulla strada del “molto fumo” e “poco arrosto” che sta caratterizzando l’evoluzione normativa dei mesi correnti.

Se, pertanto, la versione che verrà approvata sarà quella ad oggi nota, vi saranno, a fianco delle tante modifiche di natura operativa **anche piacevoli sorprese** per gli operatori.

Ci riferiamo all’ambito delle

**eventuali sanzioni per irregolarità** connesse

**all’invio della comunicazione polivalente** per le operazioni attive e passive poste in essere, o ricevute, con

**operatori aventi sede nei c.d. paradisi fiscali.**

La genesi dell’adempimento, come noto, è quella di

**rendere note all’amministrazione** finanziaria

**operazioni** che potrebbero essere

**caratterizzate** da un elevato

**livello di pericolosità**, in quanto

**potenzialmente atte** (specialmente per quanto attiene le operazioni passive) a

**trasferire parte del reddito** prodotto in Italia in paesi a fiscalità migliore di quella interna.

Oltre allo svolgimento di una funzione che potremmo definire di

**“sorveglianza periodica”** va ricordato, essendo spirato da poco il termine per l’invio delle dichiarazioni del periodo 2013 (con ovvia possibilità di porre rimedio ad eventuali errori o ad omissioni), che il contribuente, sia pure per il solo versante delle operazioni passive, ha poi l’onere di

**esporre separatamente nella dichiarazione** tali costi, nel seguente modo:

- ove si intenda **dedurre il costo**, si dovrà operare una variazione in aumento e diminuzione nel quadro RF, a condizione che si posseggano (o si sia in grado di dimostrarne l’esistenza) le esimenti indicate nell’articolo 110 del TUIR;

- ove **non si intenda dedurre il costo**, ci si dovrà limitare alla effettuazione di una variazione in aumento, escludendosi così la riduzione dell'imponibile.

In parte, dunque, i due **adempimenti risultano sovrapposti**, nel senso che talune operazioni sono segnalate nell'uno e nell'altro modo.

Ovviamente, è **diversa la modalità informativa**: nel caso delle comunicazioni periodiche, vanno segnalati i **dati anagrafici** degli operatori, mentre nel caso della dichiarazione dei redditi si effettua una indicazione **“per masse”**.

Le comunicazioni periodiche, peraltro, vanno effettuate con **differente cadenza** a seconda delle “dimensioni” dello stesso, evidenziandosi così delle **trasmissioni mensili ed altre trimestrali**.

L'intervento del **decreto semplificazioni**, invece, rende l'adempimento con **cadenza esclusivamente annuale**, alleggerendo non di poco il lavoro degli operatori a fronte di informazioni che, normalmente, risultano del tutto inutili per l'Agenzia delle entrate.

Se si intende monitorare i soggetti black list con cui i contribuenti italiani intrattengono rapporti economici, **non** ci pare **indispensabile** che le **informazioni** vengano **rese** con **cadenza così frequente**, essendo assolutamente bastevole una indicazione cumulativa annuale.

Infatti, **eventuali censure alla deducibilità del componente** potranno essere avanzate solo **dopo che il contribuente abbia materialmente operato la deduzione** stessa e non certo in via anticipata.

Ben venga, dunque, il **compattamento delle informazioni in un unico flusso**, con l'ulteriore annotazione che l'attuale testo normativo prevede l'applicazione della nuova scadenza con una sorta di **effetto retroattivo**, non certo pericoloso essendo di natura benefica per il contribuente.

Prevede, infatti, l'attuale bozza che

**le modifiche**

*... si applicano alle operazioni ... poste in essere nell'anno solare in corso alla data di entrata in vigore del presente provvedimento*

.

Si

**tratta dunque del 2014**, periodo in relazione al quale l'unico obbligo che resterà vigente sarà quello dell'invio telematico in forma annuale.

Pertanto,

**chi non avesse provveduto**, oppure avesse provveduto in modo tardivo o incompleto, **eviterà qualsiasi sanzione con la semplice comunicazione cumulativa**; non pare pertanto ragionevole affrettarsi a porre in essere ravvedimenti o integrazioni, per il semplice fatto che nessuno potrà essere punito per non avere adempiuto ad un obbligo (quello di invio periodico) che di fatto viene assorbito o sostituito con un riepilogo annuale.

In tale riepilogo, peraltro,

**non dovranno essere indicate** le operazioni il cui **importo complessivo annuale non è superiore ad euro 10.000**, restringendo ulteriormente la platea delle operazioni interessate, oggi delimitato dal ben più ristretto parametro dei 500 euro per singola operazione.

Abbiamo, dunque:

- da un lato **una semplificazione** alle porte;
- dall'altro, la strana situazione per cui vi può essere qualcuno che, nell'attesa del varo definitivo del decreto, continui ad **effettuare adempimenti il cui obbligo è già stato annunciato come inutile**;
- **la speranza** che da una cosa buona **non nasca una beffa**, vale a dire l'obbligo indifferenziato di provvedere nuovamente alla trasmissione di tutti i dati del 2014, anche per chi avesse già adempiuto.

## IVA

---

### **Aspetti Iva del contratto di subfornitura**

di Sandro Cerato

La L. n.192/98, contiene la disciplina del **contratto di subfornitura**, definito dall'art. 1 di tale legge come quell'accordo in base al quale “*un imprenditore si impegna ad effettuare per conto di una impresa committente lavorazioni su prodotti semilavorati o su materie prime forniti dalla committente medesima, o si impegna a fornire all'impresa prodotti o servizi destinati ad essere incorporati o comunque ad essere utilizzati nell'ambito dell'attività economica del committente o nella produzione di un bene complesso, in conformità a progetti esecutivi, conoscenze tecniche e tecnologiche, modelli o prototipi forniti dall'impresa committente*”. L'art. 8 della medesima L. n.192/98, che si occupa della **disciplina Iva** del contratto di subfornitura, ha introdotto il co. 5 nell'art. 74 del d.P.R. n.633/72, prevedendo un regime agevolato di liquidazione dell'imposta. Come espressamente disposto dalla L. n.192/1998, al fine di poter accedere alle agevolazioni prevista ai fini Iva, il contratto di **subfornitura** deve essere stipulato:

- in **forma scritta** a pena di nullità: tale requisito si realizza anche in presenza di uno scambio di fax o per mezzo di altri strumenti telematici;
- con indicazione specifica e precisa del prezzo pattuito;
- con indicazione dei requisiti specifici del bene o del servizio richiesti al committente;
- con indicazione dei termini e delle modalità di consegna, nonché dei termini e delle modalità di consegna e di collaudo.

L'impresa subfornitrice può eseguire due tipologie di attività:

- **lavorazioni su beni** di proprietà della ditta committente;
- fornitura di prodotti o di servizi, rispettivamente destinati ad essere incorporati o ad essere utilizzati nell'ambito dell'attività economica del committente o nella produzione di un bene complesso, sempre in conformità a progetti esecutivi, conoscenze tecniche e tecnologiche, modelli o prototipi forniti dall'impresa

committente.

Secondo quanto disposto dal co. 5 dell'art. 74 del d.P.R. n.633/72, come detto aggiunto dall'art. 8 della L. n.192/98, in presenza di determinate condizioni, il **versamento** dell'imposta può essere eseguito con cadenza **trimestrale**, senza applicazione di interessi o maggiorazioni. Le condizioni richieste sono le seguenti: l'operazione deriva da un

**contratto di subfornitura redatto per iscritto**, e il pagamento al subfornitore avvenga, in base alle pattuizioni contrattuali, in un momento successivo alla consegna del bene o all'esecuzione della prestazione. La

*ratio* della disposizione riportata è evidente: consentire a quei soggetti che si trovano in una posizione contrattuale debole, e che pertanto faticano a negoziare dei termini di pagamento brevi, di poter posticipare il versamento dell'Iva derivante dalle operazioni rientranti nella subfornitura, a

**prescindere** dal

**volume d'affari** del soggetto, e senza pagamento di alcun onere aggiuntivo (nella fattispecie l'1% normalmente richiesto ai contribuenti trimestrali). Tuttavia, è bene sottolineare che il contribuente deve prestare particolare attenzione all'ambito applicativo dell'art. 74, co.5, del d.P.R. n.633/72. A tale proposito, è intervenuta anche l'Amministrazione Finanziaria, che con la [circolare n.45/E/99](#), ha fornito i seguenti chiarimenti:

- il **versamento** con cadenza **trimestrale** riguarda solamente l'Iva relativa ai rapporti contrattuali inquadrabili nel contratto di subfornitura;
- il subfornitore non può a sua volta avvalersi di altri subfornitori, a meno che non vi sia stata espressa autorizzazione del committente per una quota non superiore al 50%, salvo deroga tra le parti;
- **non rientrano** nell'agevolazione eventuali **acconti** o anticipi parziali di pagamento percepiti prima della consegna dei beni o della comunicazione dell'avvenuta esecuzione della prestazione;
- i **versamenti** sono effettuati **senza alcuna maggiorazione** anche da parte dei contribuenti trimestrali di cui all'art. 33 del d.P.R. n.633/72.

Dal punto di vista operativo, la gestione della **liquidazione periodica** deve essere eseguita con particolare attenzione. Infatti, se non vi sono particolari problemi per l'impresa che svolge esclusivamente operazioni rientranti nell'ambito della subfornitura, in quanto l'intera Iva è versata con cadenza periodica, per le **imprese "miste"**, ossia per le imprese che effettuano operazioni sia nell'ambito di contratti di subfornitura, sia riconducibili ad altri rapporti, è necessario procedere come segue:

- **liquidazione** in via **ordinaria** ed unitaria dell'imposta del mese;
- sommatoria dell'imposta a debito relativa alle operazioni di subfornitura.

Si segnala, infine, che come chiarito dall'Agenzia delle Entrate, nella citata circolare n.45/E/99, i

**subfornitori** che intendono avvalersi dell'agevolazione in esame

**non** hanno alcun

**obbligo di comunicazione**, né in sede di inizio attività (o variazione dati ex art. 35 del d.P.R. n.633/72), né in sede di dichiarazione annuale.

## FISCALITÀ INTERNAZIONALE

---

### **Ritenute cinesi in cerca di scomputabilità**

di Ennio Vial, Vita Pozzi

Capita a diverse imprese residenti in Italia di fornire servizi di **progettazione** di **disegni industriali** a clienti di Paesi asiatici come, ad esempio, residenti in Cina.

In questi casi il cliente applica talora al prestatore italiano delle **itenute sul**

**compenso**. Valutare se queste ritenute siano legittime o meno non ci compete, in quanto dipendono dalla **normativa interna** della Cina che ben potrebbe decidere di far scattare il **presupposto impositivo** per i non residenti solo per il fatto di aver erogato una prestazione ad una loro impresa.

In questa sede è invece opportuno valutare se tale **itenuta sia scomputabile** dalle imposte italiane sotto forma di credito di imposta.

Innanzitutto, va rilevato come in base all'art.

**165 co. 2 del tuir** "

*i redditi si considerano **prodotti all'estero** sulla base di **criteri reciproci** a quelli previsti dall'articolo 23 per individuare quelli prodotti nel territorio dello Stato".*

In sostanza, un reddito si considera **prodotto all'estero** quando il **medesimo reddito** si considera **prodotto in Italia** se realizzato da un non residente.

L'impostazione normativa è nota e si propone il seguente esempio:

**non è**

**scomputabile** il  
**credito su interessi**

**attivi** subiti da un residente italiano su

**conti correnti** detenuti all'estero in quanto, in base all'art. 23, gli interessi sui conti correnti percepiti da un non residente

**non sono**

**considerati** un  
**reddito prodotto** in Italia.

La questione, invero, potrebbe essere superata dal **dettato convenzionale**, ma proseguiamo per il momento la nostra analisi.

L'art. 23, comma 2, lett. c) stabilisce che si considerano prodotti nel territorio dello Stato, se corrisposti da soggetti residenti in Italia, “

*i compensi per l'utilizzazione di opere dell'ingegno, di brevetti industriali e di marchi d'impresa nonché di processi, formule e informazioni relativi ad esperienze acquisite nel campo industriale, commerciale o scientifico*”.

La norma allude alla casistica dei **canoni**, ipotesi che pur potendosi verificare, non si concretizza quando viene ceduto in toto il diritto a **sfruttare** il bene in quanto più che un canone la prestazione si configura piuttosto come la **cessione** di un bene immateriale oppure come una **prestazione di servizi** di tipo professionale/consulenziale.

Lo **scomputo** del credito appare quindi **precluso**.

E' interessante a questo punto validare questa conclusione leggendo la **convenzione contro le doppie imposizioni** stipulata tra l'Italia e il Governo della Repubblica Popolare Cinese.

Ebbene, l'art. 7 del Trattato, in linea con il modello OCSE, prevede la non **tassabilità dell'impresa** estera in terreno cinese in assenza di una **stabile organizzazione**.

Sempre in linea con il modello standard, tuttavia, l'ultimo paragrafo ammette **delle eccezioni** nel caso in cui norme specifiche della convenzione dispongano una **potestà impositiva** pur in **assenza** di una stabile. E', ad esempio, il caso dei **fabbricati** disciplinati dall'art. 6 che sono assoggettabili a tassazione nello stato in cui sono ubicati a prescindere dalla sussistenza della branch.

Vi sono **convenzioni** come quella con **San Marino** che ammettono **l'applicazione** di **itenute alla fonte**.

L'art. 14, ad esempio, stabilisce che, in relazione alle persone fisiche, gli Stati possono

**tassare a  
prescindere** dalla sussistenza della  
**base fissa.**

Il citato articolo stabilisce che “*i redditi che una persona fisica residente di uno Stato contraente ritrae dall'esercizio di una libera professione o da altre attività analoghe di carattere indipendente sono imponibili in detto Stato. Tali redditi sono imponibili anche nell'altro Stato contraente secondo la propria legislazione interna.*”

Si ricordi inoltre il caso della  
**Convenzione con la Tunisia** che abbiamo affrontato in un  
[precedente intervento](#).

Nel caso della  
**Cina**, tuttavia, una simile previsione  
**manca** per cui lo  
**Stato della fonte**  
**non** deve  
**tassare** l'impresa italiana, e se interviene la ritenuta il contribuente italiano ha per certo il  
**diritto al rimborso.**

## IMPOSTE INDIRETTE

---

### **È sanzionabile la circolazione indiretta delle aziende?**

di Davide David

È nota la questione sulla possibilità per l'Amministrazione finanziaria di contestare l'assoggettamento a imposta di registro in misura proporzionale di una operazione di **conferimento di azienda con successiva cessione delle quote di partecipazione** della società conferitaria.

Le

**obiettive condizioni di incertezza** che caratterizzano la suddetta questione portano a riflettere sulla sanzionabilità della eventuale riqualificazione in cessione d'azienda dell'intera operazione.

Ripercorrendo brevemente i termini della questione, si ricorda che questa riguarda le operazioni straordinarie che prevedono, quale primo passaggio, un atto di conferimento dell'azienda in una società neocostituita e, successivamente, un atto di cessione della partecipazione nella società conferitaria.

**Con questa operazione si ottiene, indirettamente, il trasferimento dell'azienda** da un soggetto (titolare dell'azienda) a un altro soggetto (acquirente della partecipazione nella società conferitaria).

**Ai fini dell'imposizione diretta il conferimento dell'azienda è effettuato in neutralità di imposta** dato che, ai sensi dell'art. 176 del TUIR, da un lato non costituisce realizzo di plusvalenze o minusvalenze (e quindi non comporta una tassazione in capo al conferente) e dall'altro lato il conferitario assume quale valore fiscale delle partecipazioni e degli *asset* aziendali quello facente capo all'azienda conferita. L'art. 176 del TUIR prevede peraltro la possibilità, per il conferitario, di affrancare fiscalmente i maggiori valori degli *asset* aziendali previo il pagamento di una imposta sostitutiva.

Sempre ai fini dell'imposizione diretta,  
**la successiva cessione delle partecipazioni della società conferitaria beneficia dell'esenzione**

**parziale** prevista dall'art. 87 del TUIR, a norma del quale le plusvalenze realizzate per la cessione di partecipazioni aventi i requisiti per la *pex* non concorrono alla formazione del reddito per il 95% del loro ammontare.

Per quanto espressamente statuito dal comma 3 dell'art. 176 del TUIR, il conferimento d'azienda in neutralità di imposta e la successiva cessione delle partecipazioni nella società conferitaria in parziale esenzione di imposta non rileva ai fini dell'art. 37-*bis* del d.P.R. n. 600/1973 e quindi, in buona sostanza,  
**non costituisce una operazione elusiva.**

Per quanto sopra, se,

**ad esempio**, si trasferisce indirettamente (tramite l'operazione di cui sopra) una azienda che fiscalmente e contabilmente rileva per 2.000.000 di euro al prezzo concordato di 3.000.000 di euro (coincidente con il suo valore venale in comune commercio), in sede di conferimento, a fronte di una plusvalenza contabile di 1.000.000 di euro, non vi sarà alcuna tassazione, poiché la plusvalenza non rileva fiscalmente. A seguito della successiva cessione delle partecipazioni andrà portato a tassazione il solo 5% della plusvalenza, pari a 50.000 euro. Diversamente, in caso di cessione diretta dell'azienda la plusvalenza da tassare ammonterebbe invece a 1.000.000 di euro.

**Ai fini dell'imposta di registro** occorre considerare che, a norma di legge:

- **gli atti di conferimento** di aziende sono soggetti a registrazione in termine fisso e scontano l'imposta di registro nella misura fissa di euro 200,00, giusto il combinato disposto dell'art. 5 e dell'art. 50 del TUR e dell'art. 4, co. 1, lett. a), n. 3), della Tariffa Parte I allegata al TUR;
- **gli atti di cessione di partecipazioni** in società redatti per atto pubblico o scrittura privata autenticata sono soggetti a registrazione in termine fisso e scontano l'imposta di registro nella misura fissa di euro 200,00, giusto il combinato disposto dell'art. 5 del TUR e dell'art. 11 della Tariffa Parte I allegata al TUR;
- **gli atti di cessione di aziende** sono soggetti a registrazione in termine fisso e scontano l'imposta di registro in misura proporzionale previa applicazione della aliquote previste per i singoli beni e diritti (se sono pattuiti corrispettivi distinti) o quella più elevata (se il corrispettivo è unitario), giusto il combinato disposto degli artt. 5, 23 e 51 del TUR.

**Per buona parte della dottrina e della giurisprudenza la circolazione indiretta dell'azienda attuata tramite il conferimento dell'azienda e la successiva cessione delle partecipazioni della società conferitaria comunque si viene a realizzare con due atti distinti e tra loro autonomi.** Da ciò consegue, in buona sostanza, che ai fini dell'imposta di registro l'operazione richiede unicamente il

**pagamento dell'imposta di registro in misura fissa** per l'atto di conferimento e dell'imposta di registro sempre in misura fissa per l'atto di cessione delle partecipazioni. Attualmente la misura fissa per ogni singolo atto è di 200 euro e quindi il costo totale dell'operazione (per imposta di registro) ammonterebbe a complessivi euro 400,00.

**Secondo l'Amministrazione finanziaria e altra parte della giurisprudenza il conferimento dell'azienda e la successiva cessione delle partecipazioni della società conferitaria è invece da riqualificare, ai fini dell'imposta di registro (ed eventualmente anche delle ipo-catastali), come cessione diretta dell'azienda e sconta quindi l'imposta in misura proporzionale** (vedasi, tra le più recenti, l'ordinanza della Cassazione n. 5877 del 13.03.2014).

Sulla base di tale orientamento e riprendendo l'esempio fatto precedentemente, la riqualificazione in cessione diretta d'azienda dell'operazione di conferimento con successiva cessione delle partecipazioni comporterebbe il pagamento dell'imposta di registro per un ammontare di euro 90.000,00 (=3.000.000 x 3%). Ciò nella supposizione che i beni e i diritti che costituiscono l'azienda rientrino tutti tra quelli soggetti ad imposta di registro nella misura del 3%, in caso contrario (ad esempio, in presenza di immobili) l'imposta andrà calcolata prendendo in considerazione anche le aliquote più elevate.

A questo punto ci si chiede

**cosa può accadere, in termini sanzionatori**, qualora aderendo alla prima tesi le parti assoggettino gli atti di conferimento e di cessione delle partecipazioni ad imposta di registro in misura fissa e poi l'Agenzia delle entrate riqualifichi l'operazione in cessione diretta dell'azienda.

Una prima questione riguarda la

**sanzione applicabile**. A tale proposito occorre considerare che gli atti di conferimento e di cessione delle partecipazioni vengono comunque registrati, anorché con pagamento dell'imposta di registro in misura fissa.

Non pare quindi potersi applicare, al caso di specie, alcuna delle sanzioni previste dal d.P.R. n. 131/86.

In particolare non pare applicabile la sanzione dal 120% al 240% dell'imposta prevista dall'art. 69 per l'omessa richiesta di registrazione, né, tantomeno, le sanzioni previste per l'insufficiente dichiarazione di valore (art. 71), per l'occultazione del corrispettivo (art. 72), per l'omessa o irregolare tenuta del repertorio (art. 73) e per la mancata esibizione delle scritture contabili (art. 74).

Eventualmente potrebbe trovare applicazione la sanzione prevista dall'art. 13 del D.Lgs. n. 471/1997 per i ritardati od omessi versamenti, pari al 30% dell'importo non versato.

Vi è tuttavia da considerare che

**sono del tutto evidenti le obiettive condizioni di incertezza** sulla assoggettabilità a imposta di registro in misura proporzionale della circolazione indiretta delle aziende (previo due distinti atti di conferimento e cessione di partecipazioni), anche in considerazione del fatto che l'obiettiva incertezza sussiste anche quando si è in presenza, come nel caso di specie, di un orientamento giurisprudenziale "fuorviante".

Di conseguenza l'Amministrazione finanziaria, in sede di riqualificazione dell'operazione in cessione di azienda, dovrebbe

**esimersi dall'applicare sanzioni**, giusto quanto statuito dall'art. 10, co. 3, dello Statuto del Contribuente (L. n. 212/00) e dall'art. 6, co. 2, del D.Lgs. n. 472/97.

In caso contrario, la non applicazione delle sanzioni andrà  
**richiesta in sede di contenzioso tributario** richiamando l'art. 8 del D.Lgs. n. 546/92.

Vi è anche da dire che non di rado l'assoggettamento ad imposta di registro in misura proporzionale di una operazione di conferimento d'azienda con successiva cessione delle partecipazioni viene giustificata richiamando l'abuso del diritto.

Anche per tale motivo non dovrebbero trovare applicazione sanzioni, considerato che la giurisprudenza, sia comunitaria che nazionale, si è più volte espressa a favore della  
**non sanzionabilità delle contestazioni fondate sull'abuso del diritto** (vedasi, tra le più recenti, la sentenza della CTR Lombardia, Sez. staccata di Brescia, n. 38 del 7.01.2014).

## CONTABILITÀ

---

### ***Le rilevazioni contabili in caso di affitto d'azienda***

di **Viviana Grippo**

Purtroppo, non è piacevole dirlo, ma negli ultimi anni abbiamo assistito alla redazione di un gran numero di contratti di affitto d'azienda. L'imprenditore difatti ha utilizzato tale istituto per "salvare" la propria azienda, cedendo spesso ad altri che, per svariati motivi, avevano la speranza di fare meglio. Le ragioni per le quali un imprenditore si spoglia della gestione dell'impresa, mantenendone la sola proprietà, possono essere di diversa natura ma tra esse assume rilievo l'esigenza di preservare l'azienda nelle ipotesi di insolvenza e nei casi di imminente avvio di procedure concorsuali. L'affitto di azienda solitamente è un atto propedeutico alla una successiva alienazione a titolo definitivo della stessa a favore, di norma, dell'imprenditore affittuario al quale è riconosciuto un diritto di prelazione.

Il contratto di affitto di azienda, disciplinato dall'art. 2562 del codice civile con rinvio alla disciplina dell'usufrutto di azienda (art. 2561 c.c.), è il contratto con il quale una parte, proprietaria di una azienda, cede ad un terzo, che acquista, dietro pagamento di un corrispettivo, il diritto di godere e gestire l'intero complesso aziendale, impegnandosi a mantenere inalterata la destinazione dell'azienda ed a conservarla.

Non ci soffermeremo sugli aspetti civilistici dell'istituto ma occorre chiarire che ai sensi del secondo comma dell'art. 2556 c.c., il contratto deve obbligatoriamente essere redatto per atto pubblico o per scrittura privata autenticata e deve essere depositato presso il Registro delle imprese a cura del notaio entro trenta giorni dalla stipula affinché i terzi possano averne conoscenza.

Contabilmente, considerato che al termine del contratto l'imprenditore tornerà "proprietario" dell'azienda, le rilevazioni contabili andranno effettuate tra i conti d'ordine. Al termine del contratto, poi, si dovrà procedere a rivalutare i beni locati ed a determinare l'eventuale conguaglio dovuto al locatore.

Vediamo le scritture in dettaglio.

#### **Scritture del locatore**

Le scritture del locatore, da farsi alla data di stipula del contratto di affitto di azienda, prevedono innanzi tutto la rilevazione della cessione dei beni attivi componenti il complesso aziendale (i conti e le cifre indicate sono solo un esempio):

Società Z c/affitto (co)	a	Diversi	32.000,00
	a	Impianti specifici (co)	15.000,00
	a	Impianti generici (co)	10.000,00
	a	Attrezzatura (co)	5.000,00
	a	Rimanenze (co)	2.000,00

Successivamente occorrerà rilevare la cessione dei beni passivi componenti il complesso aziendale:

Diversi	a	Società Z c/affitto (co)	16.300,00
Fondo Tfr (co)			3.000,00
Debiti vs fornitori (co)			3.300,00
Capitale sociale (co)			10.000,00

Andranno quindi rilevati gli impegni per i canoni di leasing dovuti per il periodo di vigenza del contratto:

Società Z c/affitto (co)	a	Azienda affittata c/impegni (co)	24.000,00
--------------------------	---	----------------------------------	-----------

Quando verrà emessa la fattura verso il cliente per il canone di affitto occorrerà registrare l'apertura del credito verso lo stesso e al contempo registrare il ricavo e l'iva a debito, subito dopo occorrerà stornare tra gli impegni la quota di affitto pagata.

Affittuario Z (sp)	a	Diversi	2.400,00
	a	Affitto d'azienda (ce)	2.000,00
	a	Iva a debito (sp)	400,00

Azienda affittata c/impegni (co)	a	Società Z c/affitto (co)	2.000,00
----------------------------------	---	--------------------------	----------

Giunti alla fine del contratto sarà necessario rilevare le rettifiche di segno negativo in relazione agli elementi attivi di azienda:

Rettifiche	a	Diversi	13.000,00
------------	---	---------	-----------

a	Impianti specifici (sp)	5.000,00
a	Impianti generici (sp)	4.000,00
a	attrezzatura (sp)	2.000,00
a	rimanenze (sp)	2.000,00

E eseguire le rettifiche di segno positivo in relazione agli elementi passivi di azienda:

Diversi	a	Rettifiche	1.400,00
Fondo Tfr (sp)			1.000,00
Fornitore X (sp)			400,00

Come abbiamo detto a questo punto occorrerà rilevare il conguaglio da restituzione dell'azienda affittata, la differenza versata rispetto all'ammontare delle rettifiche costituirà una sopravvenienza:

Banca c/c (sp)	a	Diversi	15.600,00
	a	Rettifiche	11.600,00
	a	Sopravvenienza attiva (ce)	4.000,00

### Rilevazioni dell'affittuario

Di carattere opposto saranno le registrazioni contabili dell'affittuario, occorrerà innanzi tutto rilevare la cessione dei beni attivi e passivi componenti il complesso aziendale:

Diversi	a	Società Z c/affitto (co)	32.000,00
Impianti specifici (co)			15.000,00
Impianti generici (co)			10.000,00
Attrezzatura (co)			5.000,00
Rimanenze (co)			2.000,00

Società Z c/affitto (co)	a	Diversi	16.300,00
	a	Fondo TFR (co)	3.000,00
	a	Debiti vs fornitori (co)	3.300,00
	a	Capitale sociale (co)	10.000,00

Quindi andrà rilevato l'impegno al versamento dei canoni pattuiti per l'intera durata del contratto di affitto d'azienda:

Società Z c/affitto (co)	a	Azienda affittata Z c/impegni (co)	24.000,00
--------------------------	---	------------------------------------	-----------

Al ricevimento della fattura per i canoni di affitto andrà rilevato il debito, il costo e l'iva e stornata la quota parte di impegno relativa alla mensilità del canone pagata:

Diversi	a	Affittuario Z (sp)	24.000,00
Affitto d'azienda (ce)			2.000,00
Iva a credito (sp)			400,00

Azienda affittata Z c/impegni (co)	a	Società Z C/affitto (co)	2.000,00
------------------------------------	---	--------------------------	----------

Alla fine del contratto di locazione occorrerà rilevare le rettifiche di segno negativo e positivo in relazione agli elementi attivi di azienda:

Locatore K (sp)	a	Diversi	32.000,00
	a	Impianti specifici (sp)	5.000,00
	a	Impianti generici (sp)	4.000,00
	a	Attrezzatura (sp)	2.000,00
	a	Rimanenze (sp)	2.000,00
	a	Rettifiche	19.000,00

Diversi	a	Locatore K (sp)	16.300,00
---------	---	-----------------	-----------

Fondo Tfr (sp) 4.000,00

Debiti vs Fornitori (sp) 2.300,00

Capitale sociale (sp) 10.000,00

Si procederà quindi al conguaglio di restituzione dell'azienda affittata:

Diversi	a	Banca c/c (sp)	15.600,00
---------	---	----------------	-----------

Rettifiche	11.600,00
------------	-----------

Sopravvenienza passiva (ce)	4.000,00
-----------------------------	----------

Occorre infine richiamare l'attenzione sulla normativa relativa alla deduzione degli ammortamenti in caso di affitto d'azienda.

La disciplina fiscale dell'ammortamento dei beni compresi nell'azienda data in affitto è contenuta nell'art. 102, comma 8 del TUIR come richiamato dall'art. 103, co. 4 del medesimo. Essa è direttamente collegata alla normativa civile dell'ammortamento dei beni contenuta nell'art. 2561 c.c. in base al quale compete all'affittuario l'onere di conservare l'efficienza dell'azienda, pur potendo le parti derogare a tale principio, mantenendo in capo al locatore detto onere.

Sulla base di tale premessa, il TUIR delinea una diversa disciplina a seconda del fatto che si sia derogato o meno all'art. 2561 c.c.

Nell'ipotesi di assenza di deroga contrattuale, l'art. 102, co. 8 del TUIR prevede la deducibilità delle quote di ammortamento dei beni d'azienda data in affitto dal reddito dell'affittuario.

Al contrario la presenza della deroga comporta che la deduzione fiscale delle quote di ammortamento dal reddito d'impresa viene operata dal concedente, a condizione che questi abbia conservato la qualità di imprenditore anche dopo avere ceduto l'azienda data in affitto. In caso contrario il concedente non genera più reddito d'impresa, con la conseguente impossibilità di ammortamento ed il deperimento dei beni facenti parte dell'azienda nel periodo di esecuzione del contratto assumerà rilevanza fiscale soltanto all'atto dell'eventuale successiva cessione dell'azienda stessa, in forma di minor plusvalenza tassabile.

## FOCUS FINANZA

### ***La settimana finanziaria***

di Direzione Finanza e Prodotti - Banca Esperia S.p.A.



#### **Frenata globale su tutti gli indici azionari**

Erratica la performance degli **Stati Uniti** che, se da una parte assimilano positivamente gli indizi che emergono dalle ultime minute del FOMC e che indicano la possibilità del proseguimento dell'attitudine accomodante della Federal Reserve, dall'altro temono che lo stallo della ripresa europea possa riverberare negativamente anche sulla crescita americana. Questo nonostante la lettura dei dati del mercato del lavoro, decisamente positiva soprattutto se si considera che Settembre è un mese tradizionalmente debole in termini di creazione di nuovi posti di lavoro. La settimana è stata sostanzialmente priva di dati Macro, visto che si tratta del periodo immediatamente successivo al Labor Report, ma ha visto l'avvio della reporting Season relativa al terzo trimestre, inaugurata come di consueto da Alcoa. In termini geopolitici, l'attenzione è stata focalizzata sugli scontri con l'Isis e sui timori di una epidemia di Ebola.

S&P -0.92%, Dow -0.84%, Nasdaq -0.42%.

parzialmente chiusa questa settimana, con Cina che riapre solo il 7 ottobre e Corea chiusa infrasettimanalmente. Anche i mercati orientali hanno subito l'ondata negativa che, a causa delle paure sulla fragilità della ripresa in Europa, si è propagata globalmente, andando anche ad amplificare il mood negativo dovuto a una serie di letture macro non pienamente soddisfacenti in Cina. Inoltre, la netta decelerazione dei metalli industriali e soprattutto del petrolio ha pesato sulla performance dell'indice australiano.

Nikkei -2.6%, HK +0.19%, Shanghai +0.96%, Sensex -0.8%, ASX -2.64%.

I sono stati di nuovo testimoni di una dinamica negativa, soprattutto dopo i toni usati dal Presidente Draghi (preoccupato per la perdita di spinta dell'economia europea) e i dati che indicano come la riduzione dei flussi di esportazione verso Cina e Russia, unitamente alle politiche del Cancelliere Merkel, stia incanalando la Germania verso la recessione. Il mood

rimane teso, con preoccupazioni che si focalizzano sui primi casi di Ebola in Spagna e gli indici "zavorrati" soprattutto dal comparto bancario, che causa la sottoperfomance della Borsa di Milano.

MSCI -2.6%, EuroStoxx50 -2.06%, FtseMib -2.58%.

La reazione del dollaro ai dati di Venerdì scorso non si è fatta attendere e ha fatto segnare di fatto un minimo contro Euro a 1.25, per poi ritracciare in settimana fino a 1.27, sterilizzando il movimento dei precedenti cinque giorni.

### **Sale la preoccupazione per la mancanza di crescita in Europa**

In America, in una settimana piuttosto povera di dati Macro, l'attenzione degli operatori era focalizzata sulle minute dell'ultimo Federal Open Market Committee. Emerge dai verbali la preoccupazione della Banca Centrale americana per la debolezza dell'economia globale e la forza del dollaro, che potrebbe essere però interpretata dagli operatori come una ulteriore attitudine "dovish" e portare a un sostanziale mantenimento dei tassi d'interesse nel range tra le 0 e lo 0.25% per un periodo più lungo del previsto. In effetti la reazione positiva dei mercati azionari, di breve durata, immediatamente successiva alla pubblicazione delle minute, andava proprio nella direzione che vede spostarsi in avanti la data relativa all'aumento dei tassi negli Stati Uniti.

Anche la lettura del nuovo report del Fondo Monetario Internazionale, che ha ridotto le proprie stime sulla crescita globale, è in sintonia con le esternazioni del Direttorio della Banca Centrale Americana.

E' iniziata la reporting Season relativa al terzo trimestre, che ha visto, come sempre, **Alcoa** come prima trimestrale pubblicata. Il gigante dell'alluminio USA ha battuto le stime degli analisti grazie alla progressione dei compatti specializzati a maggior marginalità, Automotive e Aerospace, che hanno più che compensato la dinamica fiacca dei prodotti non specialistici. Inoltre, visto l'aumento dei prezzi dell'alluminio nel trimestre, anche l'unità estrattiva e di raffinazione ha portato risultati sopra le attese. Secondo molti analisti, la chiave di interpretazione per questa tornata della Reporting Season è da cercare soprattutto nel fattore Dollaro: visto che negli ultimi tre mesi il Dollar Index è cresciuto del 9% (ricordiamo che il Dollar Index misura la dinamica del "Greenback" contro tutte le altre valute), quale sarà l'impatto sulle aziende americane votate soprattutto all'esportazione? In un contesto come quello USA, dove l'export sembra avere una spinta maggiore del consumo interno, saranno le esternazioni dei vari CEO, soprattutto in termini di Guidance per i prossimi trimestri, a fornire maggiori indizi.

I mercati cinesi sono stati chiusi per festività per la prima parte della settimana. Le proteste a Hong Kong, per quanto possano sembrare a oggi in via di diminuzione, hanno già cominciato a

generare effetti avversi sull'economia: l'associazione che riunisce tutti gli operatori di casinò di Macao ha pubblicato il consueto report mensile sull'attività delle case da gioco, che mostra una contrazione mese su mese del 12%. La Banca Mondiale ha intanto rivisto le proprie previsioni di crescita per i paesi emergenti dell'Asia, portandole dal 7,1 al 6.9%, a causa della frenata probabile della crescita cinese e dello scenario rialzista per quanto riguarda i tassi di interesse in Usa. Delude anche la pubblicazione dell'indice dei Purchasing Manager, redatto da HSBC e da Markit, con una lettura pari a 53,5 contro un valore riferibile al mese precedente pari a 54,1, trend analogo a quello dell'indice ufficiale per la valutazione dell'espansione del non manifatturiero cinese pubblicato dal Dipartimento Centrale di Statistica Economica a Pechino. Samsung ha annunciato l'intenzione di costruire un nuovo sito per la produzione di semiconduttori per un investimento totale di 15 Bn USD, mentre gli utili 3q sono nettamente sotto le attese (a causa dei fortissimi investimenti di marketing globale per sostenere il lancio della nuova linea Galaxy che, da questo mese, deve anche assorbire l'impatto di IPhone6). I consiglieri per la Sicurezza Nazionale di entrambe le Coree si incontreranno a fine mese per discutere nuovi protocolli finalizzati a un miglioramento dei rapporti tra le due nazioni, mentre nessuno sa dove sia il Presidente Kim Jon Un, assente da tutti i media da quasi due mesi.

La dinamica degli **indici europei** è stata compromessa, per la seconda settimana in sequenza, soprattutto dai numeri relativi all'economia tedesca, con la produzione industriale che è letteralmente implosa (-4% dal precedente +1.6% e verso attese per -1.5%) con il dato annuale passato da +2.7% a -2.8%. Il dato è purtroppo in sintonia con l'IFO e i PMI, anch'essi negativi e con gli ordini all'industria pari a -5.7% contro attese per -2.5. La crescita economica tedesca sembra essere in stallo pieno e, secondo alcuni autorevoli commentatori, il rischio potrebbe essere anche amplificato, come accennato in precedenza, dall'asciugarsi dei flussi di ordini da Russia e Cina verso le imprese di Berlino. Il nervosismo che circola nell'Eurozona a questo punto è tangibile: il Ministro delle Finanze francese Sapin ha reagito piccato a voci che vedrebbero la Commissione Europea non approvare il budget francese, affermando che questa fattispecie esula dai compiti dell'organo comunitario. Weidmann è critico nei confronti del Quantitative Easing, definito dalle sue stesse parole "un gioco pericoloso". Il Ministro delle Finanze tedesco Schaeuble ha, invece, fornito un contributo insolitamente positivo, affermando che, fermo restando il principio dell'adesione alle regole di bilancio, la massima priorità in Europa va data agli investimenti. Secondo molti commentatori i mercati europei stanno soffrendo più degli altri, soprattutto a causa delle aspettative per il prossimo meeting BCE: dopo un nulla di fatto della scorsa settimana, la prossima riunione potrebbe essere decisamente complessa, viste le tensioni interne tra gli stati membri.

### **La prossima settimana sarà molto importante per la stagione degli utili**

La prossima settimana la Reporting Season entrerà nel vivo. Dopo la pubblicazione dei numeri di Alcoa, verranno resi disponibili i report di tutte le maggiori banche americane, sia d'affari sia commerciali, e di numerose aziende legate ad altri comparti, come Intel, JnJ, EBay ,Netflix, Philip Morris, General Electric.

Dal punto di vista Macro verranno invece pubblicati Retail Sales, Business Inventories, Industrial Production & Capacity Utilization, Housing Starts & Building Permits, unitamente ai consueti Jobless Claims del Giovedì.

FINESTRA SUI MERCATI									10/10/2014								
AZIONARIO			Performance %						AZIONARIO			Performance %					
	Date	Last	1day	5day	1M	YTD	2013		Date	Last	1day	5day	1M	YTD	2013		
DEVELOPED								EMERGING									
MSCI World	USD	10/9/2014	1,653	-1,23%	-4,33%	-4,77%	-4,89%	+24,10%	MSCI Em Mkt	USD	10/9/2014	1,009	+0,96%	+1,12%	-6,22%	+0,56%	-4,99%
AMERICA	MSCI North Am	USD	10/9/2014	1,991	-1,97%	-4,01%	-3,86%	+27,39%	MSCI EM BRIC	USD	10/9/2014	285	+1,38%	+3,94%	-7,22%	+3,31%	-6,54%
	NAP300	USD	10/9/2014	1,928	-2,07%	-3,92%	-3,38%	+29,60%	EMERGING								
	Dow Jones	USD	10/9/2014	16,639	-1,97%	-3,84%	-2,40%	+26,50%	MSCI EM Lat Am	USD	10/9/2014	3,291	+0,89%	+0,04%	-5,78%	+2,92%	-35,72%
	Nasdaq 100	USD	10/9/2014	3,969	-1,79%	-3,42%	-3,67%	+16,80%	BRAZIL BOVESPA	BRL	10/9/2014	57,268	+0,31%	+7,09%	-1,60%	+11,18%	-33,58%
	MSCI Europe	EUR	10/9/2014	112	-0,49%	-2,69%	-3,23%	+16,43%	ARG Merval	ARS	10/9/2014	10,204	-3,29%	-6,67%	-3,23%	+39,20%	+88,87%
	DJ EuroStoxx 50	EUR	10/9/2014	3,042	-0,36%	-2,06%	-6,22%	+17,95%	MSCI EM Europe	USD	10/9/2014	161	+0,62%	-0,01%	-5,41%	-10,47%	-2,56%
	FTSE 100	GBP	10/9/2014	6,432	-0,78%	-0,23%	-3,83%	-4,79%	Russia	RUB	10/9/2014	1,373	-0,84%	-0,87%	-6,53%	-8,74%	+1,99%
	Cac 40	EUR	10/9/2014	4,141	-0,64%	-2,39%	-6,58%	+17,99%	NSE NATIONAL	TRY	10/9/2014	79,208	+3,30%	+1,42%	-5,46%	+33,92%	-33,32%
	Dax	EUR	10/9/2014	9,069	+0,11%	-4,97%	-5,37%	+25,48%	Prague Stock Exch	CZK	10/9/2014	902	+0,01%	-1,21%	-3,58%	-2,75%	-4,79%
	Ibex 35	EUR	10/9/2014	10,274	-0,63%	-4,39%	-6,87%	+3,68%	MSCI EM Asia	USD	10/9/2014	458	+0,89%	-0,82%	-3,69%	+2,38%	-0,22%
ASIA	MSCI Pacific	USD	10/9/2014	2,326	+0,24%	+0,74%	-3,17%	-4,38%	Shanghai Composite	CNY	10/9/2014	2,379	-0,80%	+0,96%	+2,24%	+22,82%	-6,79%
	Topix 100	JPY	10/9/2014	820	-1,50%	-2,64%	-4,39%	-5,90%	BSE SENSEX 30	INR	10/9/2014	26,110	-0,83%	-0,83%	-2,39%	+24,73%	+8,98%
	Nikkei	JPY	10/9/2014	15,301	-1,13%	-2,40%	-3,69%	-4,06%	KOSPI	KRW	10/9/2014	1,941	-1,24%	-2,34%	-3,29%	-3,30%	+8,72%
	Hong Kong	HKD	10/9/2014	23,109	-1,61%	+0,29%	-6,46%	-8,01%									
	S&P/ASX Australia	AUD	10/9/2014	5,188	-2,95%	-2,44%	-6,53%	-3,60%									

**FINESTRA SUI MERCATI**

10/10/2014

Cambi			Performance %					
Cambi	Date	Last	1day	5day	1M	YTD	31/12/13 FX	
EUR Vs USD	10/10/2014	1.209	-0.01%	+1.31%	-0.10%	-7.70%	1.374	
EUR Vs Yen	10/10/2014	136.760	-0.07%	-0.44%	-0.50%	-5.83%	144.730	
EUR Vs GBP	10/10/2014	0.787	-0.02%	+0.46%	-1.21%	-3.46%	0.830	
EUR Vs CHF	10/10/2014	1.210	-0.06%	-0.83%	+0.84%	-1.48%	1.227	
EUR Vs CAD	10/10/2014	1.421	+0.07%	+0.94%	+0.31%	-2.78%	1.460	

Commodities			Performance %					
Commodity	Date	Last	1day	5day	1M	YTD	2013	
Crude Oil WTI	USD	101.91/2014	-0.1	-1.88%	-4.22%	-4.19%	+14.49%	+7.19%
Gold & Oz	USD	1019.91/2014	1.223	-0.07%	+2.69%	-2.18%	+1.47%	+28.04%
CBR Commodity	USD	101.91/2014	-2.76	-0.36%	-0.33%	-2.33%	-1.34%	-5.03%
London Metal	USD	101.91/2014	3.112	+0.97%	+1.99%	-3.38%	-1.50%	-8.55%
Vt6	USD	101.91/2014	18.8	+24.10%	+16.99%	+15.83%	+16.73%	+23.80%

OBBLIGAZIONI - tassi e spread								
Tassi	Date	Last	9-ott-14	3-ott-14	29-agosto-14	31-dic-13	31-dic-12	
2y germania	EUR	10/10/2014	0.062	0.06	-0.07	0.05	0.25	0.07
5y germania	EUR	10/10/2014	0.156	0.15	0.16	0.17	0.92	0.30
10y germania	EUR	10/10/2014	0.308	0.91	0.95	0.89	1.95	1.32
2y italia	EUR	10/10/2014	0.452	0.448	0.503	0.364	1.257	1.397
Spread Vs Germania	51	51	45	39	304	209		
5y italia	EUR	10/10/2014	1.071	1.056	1.053	1.152	2.730	3.308
Spread Vs Germania	92	90	85	98	181	301		
10y italia	EUR	10/10/2014	2.326	2.312	2.308	2.436	4.125	4.497
Spread Vs Germania	142	141	138	155	220	318		
2y usa	USD	10/10/2014	0.056	0.44	0.56	0.49	0.38	0.25
5y usa	USD	10/10/2014	1.582	1.56	1.72	1.63	1.74	0.72
10y usa	USD	10/10/2014	2.325	2.31	2.45	2.34	3.00	1.71
EURIBOR			9-ott-14	3-ott-14	29-agosto-14	31-dic-13	31-dic-12	
Euribor 1 mese	EUR	10/10/2014	0.036	0.25	0.01	0.07	0.22	0.31
Euribor 3 mesi	EUR	10/10/2014	0.080	0.33	0.08	0.16	0.29	0.17
Euribor 6 mesi	EUR	10/10/2014	0.180	0.43	0.18	0.26	0.39	0.32
Euribor 12 mesi	EUR	10/10/2014	0.353	0.60	0.34	0.43	0.56	0.54



Il  
pres

ente articolo è basato su dati e informazioni ricevuti da fonti esterne ritenute accurate ed attendibili sulla base delle informazioni attualmente disponibili, ma delle quali non si può assicurare la completezza e correttezza. Esso non costituisce in alcun modo un'offerta di stipula di un contratto di investimento, una sollecitazione all'acquisto o alla vendita di qualsiasi strumento finanziario né configura attività di consulenza o di ricerca in materia di investimenti. Le opinioni espresse sono attuali esclusivamente alla data indicata nel presente articolo e non hanno necessariamente carattere di indipendenza e obiettività. Conseguentemente, qualunque eventuale utilizzo - da parte di terzi - dei dati, delle informazioni e delle valutazioni contenute nel presente articolo avviene sulla base di una decisione autonomamente assunta e non può dare luogo ad alcuna responsabilità per l'autore.