

OPERAZIONI STRAORDINARIE

Le differenze “inventariali” nell'affitto di azienda, evitiamo equivoci

di **Claudio Ceradini**

Le **differenze** cosiddette **inventariali** sono uno degli aspetti più equivoci dell'**affitto di azienda**, che peraltro, lo abbiamo sempre sostenuto, è una delle operazioni cosiddette straordinarie **maggiormente complesse**, per ragioni sia **endemiche** che di **contesto** normativo. L'azienda è di per sé quanto di **meno affittabile** si possa immaginare ed è per questo che, saggiamente, chi di queste operazioni si occupa consiglia di limitare al minimo indispensabile il **perimetro** definitorio del complesso trasferito. Tuttavia è innegabile che, in molte circostanze, l'istituto si riveli **utile**, a partire dall'esigenza di sospendere per un periodo di tempo circoscritto la gestione di un esercizio commerciale, concedendolo in affitto a terzi, per arrivare alle più complesse operazioni di **risanamento**, in cui la attuale scarsa operatività dello strumento **concordatario** in continuità “pura” rende questa operazione particolarmente attuale. Nel contempo però il **quadro normativo** dell'affitto di azienda è, per usare un eufemismo, **asfittico** e si limita al rinvio, contenuto nell'art. **2562 C.C.**, al precedente **2561 C.C.** in tema di usufrutto, all'art. **102, co. 8, Tuir**, ed all'art. **8, co. 3, DPR 633/1972** per la disciplina del trasferimento del **plafond IVA**, dettaglio talmente peculiare e di nicchia, che stupisce trovi regolamentazione in un contesto sostanzialmente inesplorato per la legge. E' po' come se nelle fusioni la legge normasse il trattamento del disavanzo da concambio in caso di partecipazioni incrociate rappresentate da azioni di risparmio e non si occupasse dell'operazione in sé. Tuttavia la norma c'è e ce la teniamo ben **stretta**.

Ed allora risulta importante fare il punto su uno degli aspetti più **complessi** ed **equivoci**. Il tema delle differenze inventariali ha due volti, quello

quantitativo, e quello che definiremo **qualitativo**. Il primo, che trova disciplina al **co. 4** dell'art. **2561 C.C.**, prevede che la differenza tra le **consistenze** di inventario all'inizio ed alla fine dell'usufrutto (leggi affitto) sia regolata in **denaro**, sulla base dei valori correnti. La finalità della norma è quella di costituire in capo al proprietario una sorta di diritto di **risarcimento**, per le eventuali componenti del complesso aziendale che mancassero alla data di **ricevuta**. Un po' come se si affittasse un appartamento arredato e corredato: se alla data di ricezione i bicchieri non sono dieci, come all'inizio, ma otto, l'affittuario deve rimborsarne due al proprietario. Solo che **l'azienda** non è composta di bicchieri, ma di elementi estremamente più difficili sia da **inventariare** che da **stimare**, come il magazzino, i crediti, gli utensili, l'avviamento stesso e l'organizzazione aziendale. E per tutti questi elementi il **contratto** deve prevedere le modalità sia di **conteggio** in contraddittorio che di **stima**, affinché i rapporti al termine dell'affitto possano essere consensualmente, e forse agevolmente, **definiti**. Ecco perché, normalmente, si cerca di **limitare** molto il perimetro aziendale affittato, gestendo l'utilizzo dei beni esclusi mediante stipula di **contratti accessori** (locazione dell'immobile, somministrazione per il magazzino, etc.). Va detto che l'obbligo di regolazione inventariale può essere **derogato**, in tutto o in parte, consentendo ampia libertà alle parti, nei limiti della loro condizione (nel **risanamento** la tutela dei creditori limita molto questa libertà).

Questione completamente diversa invece attiene il **co. 2 dell'art. 2561 C.C.** che, disciplinando gli obblighi dell'usufruttuario (leggi affittuario), prevede che egli debba gestire l'azienda senza modificarne la **destinazione** ed in modo da conservare l'**efficienza** dell'organizzazione e degli impianti, oltre alle normali dotazioni di scorte. In sostanza l'affittuario, in assenza di deroga, deve **ricevutare** beni e diritti ricevuti in affitto non solo nella **stessa quantità**, ma anche nelle **stesse condizioni organizzative e di efficienza**. Qui si misura l'obbligo di affittuario o proprietario di imputare a conto economico il **costo** dell'utilizzo del complesso aziendale che certamente, da chiunque sia gestito, subisce una progressiva **riduzione di valore** quale immediata conseguenza del fatto stesso che è **utilizzato**. Un impianto, un'organizzazione, un marchio, strumentali alla gestione dell'impresa, perdono nel corso del tempo il loro valore, e per questo vengono sottoposti a quel

processo, piuttosto famoso, che ne consente l'attribuzione del **costo** sostenuto agli **esercizi** in cui tali elementi vengono utilizzati. Ove l'obbligo di mantenimento dell'efficienza sia **derogato**, con conseguente presumibile **adeguamento** del canone di affitto, il **proprietario** dovrà proseguire nel piano di **ammortamento**, registrando alla voce **B.10** del conto economico le quote di **ammortamento** che progressivamente maturano. Nessun costo invece subirà l'affittuario. Al contrario, in **assenza di deroga**, l'affittuario sarà tenuto a riconsegnare gli impianti nella **medesima** condizione di **efficienza**, e quindi così come li ha ricevuti. A questo titolo l'affittuario dovrà **accantonare** annualmente in corso di affitto, alla voce **B.13** – “Accantonamenti per reintegro azienda in affitto” l'importo del **deprezzamento** annuo, che in contropartita genera un **debito** nei confronti del proprietario. Alla restituzione, al proprietario sarà **riconsegnata** l'azienda, ridotta nella sua efficienza, e **pagato** il costo di questa riduzione, rappresentato dal “**debito**” progressivamente accantonato nel patrimonio dell'affittuario. Ed è coerente in questo senso l'art. 102, co. 8, Tuir, che attribuisce in via generale all'affittuario la **deduzione** degli ammortamenti, quantificando così fiscalmente le **quote** accantonate dall'affittuario nella stessa **misura** prevista dal **co. 1** del medesimo articolo, **fatta eccezione** per i casi di **deroga convenzionale** alle norme dell'art. 2561 C.C. concernenti l'obbligo di **mantenimento dell'efficienza**. Il riferimento è inequivocabilmente al **secondo comma** dell'art. 2561 C.C.. Poco senso hanno, quindi, tutte quelle **clausole contrattuali**, troppo frequenti e troppo equivoche, in cui si assegna **all'affittuario** l'obbligo di mantenimento dell'efficienza, aggiungendo “**salvo il deperimento d'uso**”. E' proprio il deperimento d'uso il senso del mantenimento dell'efficienza, sia civilisticamente che fiscalmente, e una clausola di questo tipo costituisce solo un **tentativo**, maldestro e improduttivo alla fine, di assegnare il **beneficio fiscale** dell'ammortamento all'affittuario, che però, apparentemente, non pare dover riconoscere nulla al proprietario al termine del rapporto. Il debito generatosi fino a quel momento si scaricherebbe in **conto economico** come sopravvenienza attiva, non essendo dovuto, con buona pace del beneficio fiscale.

L'affitto di azienda è già complesso di suo, è opportuno che le parti non aggiungano incertezze ed equivoci.