

## REDDITO IMPRESA E IRAP

---

### ***La difficile gestione fiscale del leasing nell'affitto d'azienda***

di **Fabio Landuzzi**

In occasione della stipulazione di un **contratto di affitto di un'azienda** che, fra i beni impiegati nello svolgimento dell'attività, ne comprende anche alcuni che sono oggetto di un **contratto di leasing finanziario**, le parti contraenti possono naturalmente prevedere che il contratto di *leasing* sia **incluso o meno nell'ambito del compendio aziendale** affittato. **Escludere il leasing** dall'affitto di azienda, e ricorrere ad altri strumenti per mettere comunque il bene strumentale nella disponibilità dell'affittuario, consente obiettivamente di **semplificare la gestione contabile e fiscale** della posizione, ma **non sempre è una soluzione efficace** sotto il profilo negoziale. Si pensi, ad esempio, al caso in cui l'affittante si trovi in **condizioni finanziarie precarie**; se il godimento del bene è concesso all'affittuario in forza di una sublocazione, l'affittuario dell'azienda potrebbe essere esposto al rischio che il **mancato pagamento dei canoni di leasing** da parte dell'affittante possa ripercuotersi sul proprio diritto a conservare l'uso del bene, con la conseguenza che questi potrebbe preferire **assumere direttamente il contratto di leasing come parte integrante dell'affitto di azienda**.

In questo caso, quindi, si pongono **questioni di non poco conto** che attengono alla rappresentazione contabile dell'operazione e di riflesso agli **aspetti fiscali**.

In primo luogo, ci si domanda: dal momento che **l'affittuario paga i canoni di leasing**, questi è **legittimato a dedurre i relativi costi**? La risposta dovrebbe essere del tutto **affermativa**, in quanto non si vedono ragioni contrarie, nell'assunto stesso che i canoni di *leasing* si riferiscono ad un bene strumentale nell'impiego dell'azienda affittata. Unica accortezza dell'affittuario sarà quella di verificare che i **coefficienti di ammortamento applicabili** alla propria attività ex D.M. 31/12/1988 siano **congrui rispetto alla durata** del contratto di *leasing* finanziario, sì da non compromettere la deduzione secondo il disposto di cui al [comma 7 dell'articolo 102 del Tuir](#).

Tuttavia, non può tacersi che l'affittuario, quando paga i canoni di *leasing*, sta di fatto sostenendo una **spesa che va a diretto beneficio dell'affittante**; infatti, al momento della **restituzione dell'azienda** affittata, l'affittante riprenderà la titolarità del *leasing* e potrà esercitare il **riscatto del bene** fruendo così di quanto corrisposto *medio tempore* a titolo di capitale dall'affittuario. Ecco allora che, al termine del contratto, sarà opportuno prevedere che **l'affittante riconosca all'affittuario una somma pari ai canoni di leasing** da quest'ultimo pagati nel corso dell'affitto dell'azienda, come parte integrante del **conguaglio di restituzione**: tale somma, perciò, dal lato dell'affittuario rappresenterà una **sopravvenienza attiva imponibile**, in modo speculare ai canoni che erano stati dedotti in corso di affittanza, mentre per l'affittante una **sopravvenienza passiva**.

Un secondo tema molto delicato che si pone si riferisce alla emersione per l'affittante, al momento dell'efficacia dell'affitto dell'azienda, della **sopravvenienza attiva ex [articolo 88, comma 5, del Tuir](#)**, che come noto è pari al valore normale del bene oggetto del contratto al netto del valore attuale del debito residuo.

Al riguardo, parrebbe doversi **escludere l'emersione di detta materia imponibile** in ragione del fatto che l'affitto è per definizione un contratto caratterizzato dalla **temporaneità**, diversamente dalla cessione del contratto che è il presupposto di innesco della fattispecie regolata dal [comma 5 dell'articolo 88 del Tuir](#).

Semmai, qualche interrogativo in più ce lo si può porre qualora **l'azienda affittata sia acquistata dall'affittuario** anziché essere restituita. In questo caso, vi sarebbe un evento definitivo: il **trasferimento dell'azienda che incorpora anche il trasferimento della titolarità del contratto di leasing**. Tuttavia, anche in questa circostanza, la **norma in questione non dovrebbe applicarsi** poiché il trasferimento del *leasing* non avviene in forza della cessione del contratto bensì per via del trasferimento dell'azienda di cui è parte integrante, con la conseguenza che della **valorizzazione del contratto di leasing** se ne terrà conto nella determinazione del prezzo di cessione dell'azienda e quindi di riflesso nella **plusvalenza realizzata dal cedente**.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

