

## OPERAZIONI STRAORDINARIE

---

### **Affitto d'azienda**

di **EVOLUTION**



Con il contratto di affitto d'azienda, il concedente, proprietario del bene, attribuisce l'intera gestione dell'azienda di cui è proprietario a un soggetto terzo, affittuario, che si obbliga a “gestire l'azienda senza modificarne la destinazione e in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni di scorte”.

Al fine di approfondire i diversi aspetti della materia, è stata pubblicata in Evolution, nella sezione “Operazioni straordinarie”, una apposita Scheda di studio.

Il presente contributo analizza la normativa di riferimento in materia di affitto d'azienda.

Nel contratto di affitto l'**oggetto** è l'**azienda**, considerata come il **complesso unitario** di **tutti i beni** mobili e immobili, materiali ed immateriali concessi in godimento, in quanto **organizzati** unitariamente **per la produzione di beni e servizi**, dietro il corrispettivo di un canone periodico e per un periodo di tempo determinato.

Il contratto richiede obbligatoriamente la **forma scritta** (c.d. forma *ad probationem*), tramite **atto pubblico** o **scrittura privata autenticata**, salva l'osservanza delle forme dovute dalla legge per il trasferimento dei singoli beni che compongono l'azienda (immobili, automezzi, ecc.), o per la particolare natura del contratto.

Per quanto riguarda il **regime di tassazione** dell'affitto d'azienda, lo stesso trova diverse applicazioni a seconda delle situazioni regolate da detto contratto. Ai fini delle **imposte dirette**, occorre distinguere:

- la fattispecie in cui il locatore sia una società o un imprenditore individuale, che affitta un ramo d'azienda o una fra le più aziende possedute: in tal caso mantiene la qualifica di imprenditore;
- l'ipotesi in cui sia un imprenditore individuale che affitta l'unica azienda posseduta: in tale caso invece perde la qualifica di imprenditore, “uscendo” dalla sfera del reddito

d'impresa.

I soggetti del contratto di affitto di azienda sono il concedente e l'affittuario e tra gli stessi non viene trasferita la titolarità dell'azienda, come accade nella cessione, né viene costituito un diritto reale, come accade nell'usufrutto.

L'affittuario subentrerà al concedente:

- nei contratti relativi alla somministrazione di energia elettrica, acqua, telefono, gas e nel contratto di locazione dell'unità immobiliare ai sensi dell'[articolo 36 legge 392/1978](#) che richiede che il concedente dia comunicazione della cessione del contratto di locazione al proprietario dell'immobile;
- nei rapporti di lavoro subordinato ai sensi dell'[articolo 2112 cod.civ.](#)

La sottoscrizione di un contratto d'affitto d'azienda impone il rispetto di alcuni obblighi da parte sia del concedente che dell'affittuario.

Gli **obblighi**, inderogabili, che riguardano il **concedente** sono:

- consegnare l'azienda all'affittuario secondo le **caratteristiche pattuite nel contratto d'affitto**, in modo che essa possa servire all'uso ed alla produzione a cui è destinata;
- il **divieto di concorrenza** per tutta la durata dell'affitto ([articolo 2557, co. 4, cod.civ.](#)).

L'[articolo 2561 del Codice Civile](#), detta, invece, gli obblighi che riguardano l'**affittuario**, ovvero:

- l'**esercizio dell'azienda deve rimanere sotto la ditta che la contraddistingue**, al fine di evitare l'impoverimento dell'avviamento dell'azienda, provocando un danno al nudo proprietario;
- le **finalità e l'oggetto dell'azienda devono rimanere le medesime** in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni di scorte, ciò nella nell'ipotesi di un ritorno del nudo proprietario nella posizione di imprenditore. Pertanto, risulta essere illegittimo ogni mutamento nella composizione dell'azienda che ne possa pregiudicare l'avviamento o modificare l'identità.

Preliminarmente occorre rilevare che se il soggetto che affitta è una **società** o imprenditore che affitta un ramo di azienda, i canoni di affitto e gli altri proventi derivanti dal contratto di locazione, sono tassati secondo le disposizioni di cui all'[articolo 55](#) e seguenti del TUIR.

Diverso il caso di affitto dell'unica azienda da parte dell'imprenditore individuale, in quanto i canoni vengono considerati Redditi diversi.

Per il **soggetto che prende in affitto l'azienda** la **tassazione** è quella dettata dalle disposizioni sul reddito di impresa previste dal **capo VI del Tuir** (articolo 55 e seguenti).



**EVOLUTION**  
**ec Euroconference**

Ogni giorno ti diamo le risposte che cerchi,  
calde come il tuo primo caffè.

Aggiornamenti, approfondimenti e operatività,  
in un unico portale realizzato da professionisti per i professionisti.

richiedi la prova gratuita per 15 giorni >

Contatti: valcarenghi@ecnews.it / +39 02 7600 1111