

OPERAZIONI STRAORDINARIE

La gestione dei contratti di leasing nell'affitto di azienda

di **Fabio Landuzzi**

Quando un'**azienda**, oppure un **ramo di azienda**, oggetto di **affitto** ha, fra i suoi componenti, uno o più **contratti di leasing finanziario**, in modo particolare quando l'oggetto di detto contratto è un **immobile strumentale** per l'esercizio dell'impresa da parte del compendio aziendale affittato, si pongono **temi contabili e fiscali** tutt'altro che agevoli da risolvere.

La prima questione preliminare per l'affittuario è decidere se conviene **includere** il contratto di leasing **nel contratto di affitto di azienda**, oppure se lasciarlo **al di fuori del contratto** stesso. In questo secondo caso, però, se l'immobile condotto in leasing finanziario dall'affittante è strumentale all'esercizio dell'attività del compendio locato, occorre comunque trovare una soluzione alternativa per **dotare l'affittuario dell'uso** legittimo di questo immobile.

Una **prima soluzione** potrebbe essere la **locazione del fabbricato** da parte del locatario finanziario, nonché affittante dell'azienda, mediante un **contratto di locazione a latere**; una **seconda soluzione** potrebbe essere quella di **prevedere nell'oggetto del contratto di affitto** dell'azienda il **diritto dell'affittuario ad utilizzare l'immobile**, con conseguente inclusione di tale valore nella quantificazione del canone di affitto dell'azienda.

In ogni caso, enucleare il contratto di leasing dal contratto di affitto di azienda può avere delle **controindicazioni**.

Da una parte, potrebbe esservi un **divieto esplicito** previsto nel contratto di locazione finanziaria a concedere in **sublocazione** lo stabile; inoltre, quando il locatario finanziario, nonché affittante dell'azienda, fosse in situazione di **crisi finanziaria**, l'affittuario potrebbe vedere riflettere a suo danno le conseguenze dell'eventuale sopraggiungere dell'insolvenza, con evidenti inefficienze sull'esercizio della propria impresa.

Non ultimo, ove il **locatario finanziario** fosse un'**impresa individuale** e l'affitto riguardasse **l'intera azienda**, questi cesserebbe la propria natura di imprenditore con **effetti sia ai fini Iva** – indetraibilità dell'Iva assolta sulle fatture del leasing – e sia riguardo alla **deducibilità dei canoni di leasing** nella determinazione del reddito "diverso" prodotto dai canoni di affitto dell'azienda.

E se allora il **leasing immobiliare** viene **incluso** nei contratti facenti parte dell'azienda o del ramo di azienda affittati?

In questo caso, occorre prestare **attenzione ad alcuni aspetti** negoziali, contabili e fiscali.

In primo luogo, è agevole osservare che, come noto, nel pagamento del **canone di leasing** è inclusa una **doppia anima**: una parte è infatti corrisposta per il **godimento del bene**, e questa è normale che resti a carico dell'affittuario dell'azienda poiché è colui che dall'uso dell'immobile trae il beneficio nell'esercizio dell'impresa, ma ciò può avvenire tenendone conto nella **negoiazione del canone di affitto** dell'azienda.

Vi è poi una **seconda parte del canone** che in realtà sottende una quota del "valore" e quindi del "**prezzo**" per il **futuro acquisto** della proprietà dell'immobile, ed è perciò buona norma regolare nel contratto di affitto le modalità con cui questa quota verrà **riversata dall'affittante all'affittuario** nel caso in cui al termine della durata dell'affitto l'azienda fosse restituita al suo proprietario.

Passando agli **aspetti fiscali**, un primo tema riguarda la **deducibilità dei canoni di leasing** per l'affittuario; l'unica avvertenza qui è di fare **attenzione all'attività svolta** da costui per avere riguardo ai **coefficienti di ammortamento** ex **D.M. 31/12/1988** ove fossero diversi da quelli dell'affittante, ai fini della **verifica delle condizioni di cui all'[articolo 102, comma 7, Tuir](#)**.

Un secondo aspetto fiscale riguarda la **fattispecie regolata dall'[articolo 88, comma 5, Tuir](#)**, ossia la **sopravvenienza attiva imponibile** nei casi di **cessione di contratti di leasing**.

Parrebbe tuttavia che tale fattispecie non si verifichi nel caso di cui si tratta, in quanto **non si realizza una cessione** del contratto, bensì solo un suo **trasferimento temporaneo** per via dell'affitto dell'azienda.

Semmai il tema potrebbe porsi quando, in corso di affitto, l'azienda fosse invece **acquistata dall'affittuario**; tuttavia, anche in questa circostanza, di tale componente si dovrebbe **tenere conto nel prezzo di cessione dell'azienda** e perciò non dovrebbe essere rilevata una sopravvenienza attiva autonoma ma essa sarebbe parte integrante della **plusvalenza realizzata** dal cedente.

Un'ultima questione riguarda il trattamento da riservare all'eventuale **maxicanone pagato dall'affittante** e oggetto di **risconto attivo** nella sua contabilità.

La soluzione più idonea pare essere quella di conservare questa posta nel **bilancio dell'affittante** il quale continuerà perciò a riversare il **risconto** nel corso della durata del contratto, anche se questi non ne è più il fruitore durante l'affitto dell'azienda.



Master di specializzazione
**LABORATORIO PROFESSIONALE DI RIORGANIZZAZIONI
E RISTRUTTURAZIONI SOCIETARIE**
Scopri le sedi in programmazione >