

OPERAZIONI STRAORDINARIE

Non soggetta ad Iva la restituzione delle rimanenze alla fine dell'affitto di azienda

di Fabio Landuzzi

Seminario di specializzazione

L'UTILIZZO DELLE OPERAZIONI SOCIETARIE STRAORDINARIE PER AFFRONTARE

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

La [Corte di Cassazione, nella sentenza n. 14864/2020](#) ha affrontato, con riguardo agli **aspetti Iva**, un tema spesso **controverso e carico di complicazioni** dal punto di vista operativo: la **gestione delle scorte di magazzino** nell'ambito del **contratto di affitto di azienda**.

Nella fattispecie che ha formato oggetto della sentenza in commento, le **scorte erano state incluse** originariamente **nell'azienda** al momento dell'avvio dell'affitto, poiché non espressamente escluse dal compendio aziendale per volontà delle parti, e perciò erano **parte integrante dell'azienda poi restituita dall'affittuario** all'affittante al momento della **risoluzione del contratto**.

Secondo l'Agenzia delle Entrate, che aveva trovato conferma alla propria tesi nei primi due gradi del giudizio, poiché le scorte in questione **non avevano formato oggetto di inventario** al momento della restituzione dell'azienda affittata, le stesse **avrebbero dovuto costituire ai fini Iva** oggetto di una **cessione gratuita di beni, separata** perciò **dalla restituzione del compendio aziendale**, e come tale **da assoggettare ad Iva**.

La posizione assunta dalla **Cassazione** risulta essere invece differente, a partire dal presupposto che, salvo che ricorra una diversa espressa volontà delle parti – che nel caso di specie non constava – le **scorte di magazzino costituiscono “beni a servizio dell'impresa”** e dunque sono **a tutti gli effetti parte integrante del complesso aziendale**.

Da tale inquadramento, coerente con il precedente arresto della stessa **Corte n. 20443/2011**, deriva che **con l'affitto dell'azienda** i beni in questione **permangono** in verità **in capo al concedente** che ne **conserva la proprietà**, poiché egli *“cede all'affittuario soltanto il diritto personale di utilizzo del bene produttivo (azienda), dovendo, quindi, escludersi la ravvisabilità di un autonomo atto di cessione delle rimanenze assoggettabile ad Iva”*.

È a tale fine **irrilevante il fatto che**, trattandosi di **beni “consumabili”**, diversamente da quelli “strumentali” come gli impianti, i macchinari e simili, giocoforza **al momento della restituzione dell'azienda** affittata, **l'obbligo del conduttore** di restituire il bene-azienda al concedente al momento della cessazione del contratto venga **adempiuto non retrocedendo gli stessi beni**, bensì in altre modalità.

E **altrettanto indifferente** a tali fini è che le parti conducano ed esplicitino un **inventario delle scorte presenti** al momento della chiusura dell'affitto, per poter altrimenti intravedere l'esistenza di una fattispecie negoziale autonoma (una cessione di beni) distinta dalla cessazione del diritto al godimento dell'azienda e, quindi, al termine del contratto, dalla sua restituzione.

In altre parole, secondo la prospettazione fornita dalla Cassazione, così come **non sussiste** nel caso di specie **una cessione di rimanenze al momento dell'avvio dell'affitto** di azienda, specularmente **non può sussistere un atto di cessione di scorte al momento della restituzione dell'azienda** quando si giunge al termine del contratto.

O la cessione delle rimanenze esiste in entrambe le direzioni, oppure essa non può essere configurata ai fini Iva solamente **al momento della chiusura del contratto** e del ritorno dell'azienda nelle mani del concedente.

Come premesso, la sentenza riporta all'attenzione il **tema delicato della gestione delle scorte di magazzino** in occasione dell'affitto di azienda, il quale presenta un elevato livello di complessità non solo ai fini Iva, ma in generale per tutti gli **aspetti contabili** collegati, ivi inclusi i riflessi ai fini delle imposte sul reddito.

Per queste ragioni, non di rado si preferisce **espungere dal compendio aziendale affittato le rimanenze** di magazzino, gestendone separatamente il trasferimento **qualificandolo quale vera e propria cessione** definitiva, sovente accompagnata, per ragioni legate alla mitigazione del rischio dell'affittuario, da un **contratto estimatorio**.