



IMPOSTE SUL REDDITO

Locazione di spazio commerciale senza azienda preesistente

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Seminario di specializzazione

Superbonus e DL 39/2024: tutte le nuove regole e lo stato dell'arte dei bonus edili

[Scopri di più](#)

Nel recente passato, la Corte di Cassazione (sentenza n. 3888/2000) si è pronunciata sulla problematica relativa alla **corretta qualificazione** (in termini di affitto d'azienda o di locazione immobiliare) di un contratto con cui un **soggetto cede il godimento di un immobile** (generalmente strumentale) insieme ad **alcuni beni e servizi accessori al fabbricato locato**.

Questa questione non è di poco conto, in quanto l'affitto d'azienda e la locazione di immobili commerciali **sono soggetti ad una disciplina civilistica completamente differente**. A dispetto della locazione, che è disciplinata dal codice civile e dalla legge sul c.d. equo canone (L. 392/1978), l'affitto d'azienda **non ha una disciplina codificata nella legge** in maniera sistematica: le regole dell'affitto di azienda sono, infatti, **liberamente determinate dalle parti**, nel rispetto delle norme generali del codice civile, tenuto altresì conto degli **orientamenti della giurisprudenza e della dottrina** che si sono sviluppati nel corso degli anni.

Conseguentemente, ai fini della corretta qualificazione del negozio giuridico intercorso tra le parti, **è imprescindibile valutare**, nel caso concreto, quale sia **il perimetro e l'oggetto della locazione**, ovvero se si tratti di un **contratto d'affitto d'azienda** (o di un suo ramo), oppure di una **mera locazione immobiliare** con beni pertinenziali all'immobile. In tale arresto giurisprudenziale è stato chiarito, infatti, che per distinguere tra affitto d'azienda e locazione di un immobile, occorre necessariamente **verificare la sussistenza** (o meno) dei seguenti **due presupposti**:

- **l'organizzazione dei beni** (che deve preesistere al momento della stipula del contratto);
- **l'importanza rivestita dall'immobile** rispetto agli altri elementi oggetto del contratto.

Secondo i Giudici della Suprema Corte di cassazione, affinché si possa **parlare di affitto d'azienda** (e non di locazione immobiliare) è necessario che l'organizzazione di un **complesso unitario di beni** (materiali ed immateriali) per l'esercizio dell'impresa sia **già esistente al momento della concessione in godimento a terzi** del complesso aziendale, a prescindere dal fatto che i predetti beni **siano o meno di proprietà dell'imprenditore**, essendo sufficiente che egli **ne abbia la disponibilità**.



Pertanto, per rientrare nella disciplina dell'affitto d'azienda è necessario che l'oggetto del godimento non sia un insieme di beni (che poi l'avente causa organizzerà per esercitare l'impresa), bensì un **complesso di beni già oggetto di organizzazione** (che deve preesistere al contratto) da parte del cedente, a nulla importando che l'elemento organizzativo sia successivamente **integrato dall'affittuario**. In altre parole, l'affitto di un'azienda presuppone che l'azienda **esista al momento della stipula del contratto** sicché, se il **dante causa cede il godimento di singoli beni**, che pure potenzialmente si prestano a costituire un'azienda, ma solo dopo che sia stata loro impressa un'organizzazione da parte dell'avente causa, **l'operazione configura una locazione**.

Secondo i Giudici della Suprema Corte *“qualora l'impresa sia iniziata dall'avente causa, o sia costui a dare per la prima volta una organizzazione ai beni cedutigli in godimento, non potrà ovviamente parlarsi di affitto di azienda”*. Infatti, ciò che conta, ai fini della sussistenza di un contratto d'affitto d'azienda, è che *“nel complesso dei beni ceduti permanga un residuo di organizzazione che ne dimostri l'attitudine (e dunque anche potenziale, questo sì) all'esercizio dell'impresa, sia pure con la successiva integrazione da parte dell'affittuario (Cass. 10154/2016) (....), essendo escluso che possa invece ravvisarsi un affitto se l'atto ha ad oggetto singoli beni non organizzati per l'esercizio dell'impresa, e che sarà poi eventualmente l'avente causa a renderli tali”*.