



IMPOSTE INDIRETTE

Il sottile confine tra affitto d'azienda e locazione di immobile

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Convegno di aggiornamento

Fiscalità indiretta e patrimoniale degli immobili

[Scopri di più](#)

La distinzione tra **l'affitto d'azienda e la locazione di immobili commerciali** non è sempre agevole, anche se, sul piano pratico, questi due rapporti sono soggetti ad una **disciplina civilistica completamente differente**. Rispetto alla 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 propria disciplina codificata nella legge in maniera sistematica: le regole dell'affitto di azienda sono, infatti, **liberamente determinate dalle parti**, in ossequio alle norme generali del codice civile e agli orientamenti giurisprudenziali e dottrinali che si sono sviluppati nel corso degli anni.

Per questi motivi, per qualificare correttamente il negozio giuridico intercorso tra le parti, è essenziale 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) o di una **mera locazione immobiliare** con beni pertinenziali all'immobile. A fare chiarezza, è intervenuta più volte la giurisprudenza di legittimità, la quale ha cercato di definire una chiara linea di **demarcazione tra le due citate tipologie contrattuali**. Ad esempio, con la sentenza n. 3888/2020, la Cassazione ha chiarito che, per distinguere tra affitto d'azienda e locazione di un immobile, occorre appurare la sussistenza 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, 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** e ciò a prescindere dal fatto che i predetti beni siano o meno di proprietà dell'imprenditore, essendo sufficiente che egli ne abbia la disponibilità.

Ne deriva che, 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**.

Per un corretto inquadramento dell'operazione (affitto d'azienda o locazione immobiliare), è altrettanto importante verificare **l'importanza oggettivamente rivestita dal fabbricato**, rispetto agli altri beni (o servizi) oggetto del medesimo contratto. Sempre secondo quanto chiarito dalla giurisprudenza di legittimità (Cassazione n. 20815/2006 e Cassazione n. 24276/2017), la **locazione si differenzia dall'affitto di azienda** perché:

- nella **locazione immobiliare**, il fabbricato “*assume una posizione di assoluta ed autonoma centralità nell'economia contrattuale, secondo la sua consistenza effettiva e con funzione prevalente ed assorbente rispetto agli altri elementi che, legati materialmente o meno ad esso, assumono, comunque, carattere di accessorietà, rimanendo ad esso collegati sul piano funzionale in una posizione di coordinazione- subordinazione*”;
- nell'**affitto di azienda**, lo stesso immobile è considerato non nella sua **individuabilità giuridica**, bensì “*come uno degli elementi constitutivi del complesso dei beni (mobili e immobili) legati tra loro da un vincolo di interdipendenza e complementarietà per il conseguimento di un determinato fine produttivo, così che oggetto del contratto risulta proprio il complesso produttivo unitariamente considerato, secondo la definizione normativa di cui all'art. 2555 c.c.*”.

Per le richiamate motivazioni, è perfettamente compatibile con la locazione la circostanza che, oltre al godimento dell'immobile, il contratto abbia ad oggetto **prestazioni che sono accessorie**, senza che sia rilevante che l'immobile (oggetto del contratto) sia situato **all'interno di un centro commerciale**.

La circostanza che all'avente causa sia attribuito, oltre all'immobile, il godimento dell'area comune del centro commerciale, delle utenze e delle attrezzature, **non è risolutiva** per qualificare il negozio in termini di affitto di ramo d'azienda.

Riassumendo il pensiero dei Giudici della Suprema Corte di cassazione si avrà, quindi, che la **differenza essenziale tra locazione e affitto di azienda** (o di ramo di essa) **risiede**:

- in primo luogo, nella **preesistenza di una organizzazione** in forma di azienda dei beni oggetto di contratto, in assenza della quale non si può affermare che sia **stato ceduto il godimento di un'azienda o di un suo ramo**;
- in secondo luogo, ove venga accertato che i beni erano al momento del contratto organizzati per l'esercizio dell'impresa già dal dante causa, sarà altresì necessario verificare se **le parti abbiano inteso trasferire** (o concedere) il godimento del complesso organizzato di beni, oppure semplicemente il godimento di un bene immobile, **rispetto**



al quale gli altri beni e servizi risultano strumentali al godimento del fabbricato,
restando poi libero l'avente causa di organizzare ex novo un'azienda propria.