

Affitto d'azienda: aspetti civilistici e contabili

di Viviana Grippo

Convegno di aggiornamento

Riforma fiscale nelle operazioni straordinarie

Scopri di più

Con la [risposta a interpello n 126/E/2025](#) l'Agenzia delle Entrate affronta il tema sollevato da un contribuente, che ha stipulato un **contratto di affitto di azienda**, pagando all'atto della registrazione dello stesso una **imposta di registro in misura fissa**. Il contribuente ha chiesto quanto dovrà corrispondere per le successive annualità di contratto. Le Entrate ritengono che **l'imposta di registro in misura fissa**, applicata al momento della registrazione del contratto di affitto del ramo d'azienda qui in oggetto, **non sia dovuta in occasione della scadenza di ogni singola rata annuale** finalizzata all'assolvimento del pagamento dell'imposta di registro proporzionale dovuta, ai sensi dell'[art. 35, n. 10-quater, D.L. n. 223/2006](#), in quanto **tale imposta d'atto è collegata al servizio di registrazione offerto dallo Stato**; imposta che **non può essere rateizzata**.

La pronuncia ci dà lo spunto per ripercorrere **l'affitto d'azienda in chiave contabile**.

Il Codice civile, [artt. 1615 ss. e artt. 2561 e 2562](#), disciplina il **contratto di affitto d'azienda**.

In particolare, con tale contratto il proprietario del bene "azienda" si obbliga, dietro corrispettivo, a permettere il **godimento della stessa ad altro soggetto che potrà esercitarla** (sotto la ditta che la contraddistingue) e gestirla **senza modificarne la destinazione** e in modo da **conservare l'efficienza dell'organizzazione** e degli impianti e le normali dotazioni. La **forma del contratto** è quella dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata depositata presso il Registro Imprese della CCIAA nel termine di **30 giorni dall'atto stesso**.

In merito agli **obblighi del proprietario** che concede in affitto l'azienda, occorre rifarsi alle **norme dettate in tema di locazione**; in particolare, egli ha l'obbligo di **consegnare l'azienda nello stato in cui la stessa sia utilizzabile** secondo la produzione a cui è destinata. All'affittante è dato anche il **diritto di controllare l'operato dell'affittuario** e, in particolare, il proprietario potrà accertare il **corretto svolgimento dell'attività aziendale** e chiedere la **risoluzione del contratto se l'affittuario non adempie** ai suoi obblighi. A sua volta il proprietario dell'azienda, secondo il disposto dell'[art. 2557, c.c.](#), **non potrà per 5 anni svolgere una attività concorrenziale** rispetto a quella svolta dall'azienda affittata.

Quello che va sottolineato è che in vigenza di affitto d'azienda, [art. 2558, c.c.](#), se non diversamente pattuito, l'affittante **subentra nei contratti stipulati dal proprietario** inerentemente l'attività aziendale, fatta salva la **facoltà del terzo contraente di recedere entro tre mesi** dalla notizia dell'avvenuto affitto e sempre che sussista giusta causa.

Al termine del contratto di affitto:

I contratti già esistenti ad inizio dell'affitto ed esistenti anche al termine	Restano in capo al proprietario , quindi all'azienda
i contratti stipulati dall'affittuario ed esistenti anche al termine	Restano in capo all'affittuario

In merito ai debiti e crediti aziendali il codice civile dispone quanto segue:

Crediti relativi all'azienda ceduta	La cessione dei crediti relativi all'azienda ceduta, anche in mancanza di notifica al debitore o di sua accettazione, ha effetto, nei confronti dei terzi, dal momento dell'iscrizione del trasferimento nel Registro delle imprese . Tuttavia, il debitore ceduto è liberato se paga in buona fede all'alienante.
Debiti relativi all'azienda ceduta	L'alienante non è liberato dai debiti , inerenti all'esercizio dell'azienda ceduta, anteriori al trasferimento, se non risulta che i creditori vi hanno consentito. Nel trasferimento di un'azienda commerciale risponde dei debiti suddetti anche l'acquirente dell'azienda , se essi risultano dai libri contabili obbligatori.

Lo **scioglimento del contratto di affitto può avvenire per estinzione, recesso** ovvero **risoluzione**.

Definito il contratto di affitto nelle sue tracce fondamentali occorrerà capire come **gestirlo contabilmente**, si faccia un **esempio**.

Vengono trasferiti con atto notarile i seguenti valori:

ATTIVO	
Impianti	300.000
Rimanenze di merci	190.000
Crediti vs clienti	50.000
PASSIVO	
Fondo trattamento fine rapporto	60.000
Fondo Ammortamento Impianti	180.000
Patrimonio netto	300.000

Alla **data di atto**, l'**affittuario** dovrà rilevare le seguenti scritture:



Crediti vs clienti	a	Debiti vs affittante	50.000
Diversi	a	Diversi	
Impianti			300.000
Rimanenze di merci			190.000
a	Fondo TFR	60.000	
a	F. do amm. Impianti	180.000	
a	Debito vs affittante	300.000	
R.I. di merci	a	Rimanenze di merci	190.000

Al termine dell'affitto, considerato che nel corso di esso l'affittuario ha rilevato contabilmente ogni operazione contabile di carattere ordinario, **occorrerà determinare le differenze inventariali** verificatesi in vigenza di contratto e **definire le consistenze patrimoniali a valori contabili**. A tale fine occorrerà creare ed utilizzare un conto transitorio che si potrà denominare **“Rettifiche finali affitto d’azienda”**, nel quale andranno a confluire i conguagli tra le parti, tale voce rappresenterà a seconda dei valori, una sopravvenienza attiva o una sopravvenienza passiva.