

INDICE

Sezione Prima - ASPETTI CIVILISTICI

Le motivazioni dell'affitto d'azienda.....	pag.	16
1. Premessa.....	»	16
2. Età avanzata del titolare.....	»	16
3. Concentrazione su altri business.....	»	16
4. Periodo di prova da parte del potenziale acquirente - conferma dei risultati reddituali	»	17
5. Periodo di prova da parte del potenziale acquirente - approfondimento del business.....	»	17
6. Il business in franchising.....	»	17
6.1. Incapacità gestionale	»	17
7. Insufficiente redditività.....	»	17
8. Mancanza di risorse finanziarie per la realizzazione di investimenti indispensabili	»	18
9. Soluzione alla crisi d'impresa.....	»	18
 Disciplina generale	 pag.	 19
1. Premessa.....	»	19
2. Affitto d'azienda mutuato dall'usufrutto d'azienda	»	19
3. Divieto di concorrenza	»	20
4. Cessione del diritto dell'usufruttuario	»	21
5. Obbligo di conservazione della destinazione.....	»	21
6. La forma del contratto	»	22
7. Diritti e doveri dell'usufruttuario	»	23
8. La nozione di azienda e di impresa.....	»	23
9. Azienda - Teoria unitaria	»	25
10. Azienda - Teoria atomistica.....	»	26
11. Gli elementi che compongono l'azienda	»	26
12. Segni distintivi dell'imprenditore: la ditta, l'insegna e il marchio	»	27
13. Affitto d'azienda e l'imprenditore individuale.....	»	31

14. Locazione d'immobile contro affitto di azienda	»	32
15. Locazione o affitto – I caratteri distintivi - La giurisprudenza	»	36
Affitto di ramo d'azienda e locazione di immobile – Il sottile confine..		
	pag.	38
1. Premessa.....	»	38
2. Gli spazi all'interno dei centri commerciali.....	»	38
3. I locali dei centri commerciali - La cassazione	»	38
4. Affitto di azienda agricola e affitto di fondi rustici.....	»	41
5. Affitto di azienda agricola – Inapplicabili le norme sul contratto di affitto di fondo rustico	»	45
Azienda agricola: canone di affitto e scorte agrarie		
	pag.	51
1. Premessa.....	»	51
2. L'affitto agrario in favore dell'erede.....	»	52
3. Scorte Agrarie.....	»	56
La forma del contratto e i relativi obblighi pubblicitari		
	pag.	58
1. Premessa.....	»	58
2. Obblighi pubblicitari nell'affitto di azienda.....	»	58
Contratto preliminare di affitto di azienda		
	pag.	65
1. Premessa.....	»	65
2. Contratto preliminare di affitto di azienda	»	65
Divieto di concorrenza		
	pag.	75
1. Premessa.....	»	75
2. Divieto di concorrenza nell'affitto	»	75
3. Divieto di concorrenza – Un'obbligazione reciproca.....	»	76
4. Rilevanza degli accordi contrattuali	»	77
5. Sviamento della clientela – Indagine sui fatti.....	»	77
5.1. Esempi concreti di sviamento della clientela	»	79
6. Inosservanza divieto di concorrenza - Quantificazione del danno.....	»	79
Cessione dei contratti di affitto di azienda		
	pag.	81
1. Premessa.....	»	81
2. Cessione dei contratti	»	81
3. Affitto d'azienda: i contratti in corso.....	»	86

Debiti e crediti relativi all'azienda concessa in affitto	pag.	88
1. Premessa.....	»	88
2. Debiti nell'affitto di azienda	»	88
3. La disciplina dei contratti in corso	»	90
4. La cessione dei crediti in costanza d'affitto d'azienda.....	»	93
5. Debiti tributari e correlate sanzioni	»	95
6. Debiti da rapporti di lavoro	»	96
Diritti dei lavoratori in caso di affitto di azienda	pag.	97
1. Premessa	»	97
2. Diritti dei lavoratori nell'affitto	»	97
3. Crediti verso il lavoratore precedenti l'affitto d'azienda	»	102
4. Accordi sindacali nelle aziende con oltre 15 dipendenti.....	»	103
5. Ruolo dei CCNL.....	»	104
Modificazioni sopravvenute del contratto di affitto di azienda	pag.	106
1. Premessa.....	»	106
2. Modificazioni sopravvenute del contratto	»	106
Sub-affitto di azienda	pag.	112
1. Premessa.....	»	112
2. Sub-affitto di azienda	»	112
3. Il subentro nel contratto di locazione/affitto dell'immobile	»	116
4. Sub-affitto nell'impresa agricola.....	»	119
Retrocessione dell'azienda affittata	pag.	124
1. Premessa.....	»	124
2. Effetti dello scioglimento del contratto di affitto di azienda	»	125
3. Morte dell'affittuario nell'affitto di azienda	»	126
4. Scioglimento del contratto di affitto nel caso di alienazione dell'azienda	»	130
5. Ritardo nella restituzione dell'azienda - Risarcimento del danno	»	131
Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria	pag.	132
1. Premessa.....	»	132
2. Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria	»	132
3. Imputazione delle spese di manutenzione	»	135
4. Manutenzioni - Deroga contrattuale al Codice civile	»	136
5. Manutenzioni: risvolti fiscali della deroga al Codice civile	»	138

Inventario dei beni nell'affitto di azienda	pag.	139
1. Premessa.....	»	139
2. Inventario dei beni nell'affitto di azienda	»	139
3. Conguaglio finale corrisposto al concedente.....	»	143
4. Acquisto e cessione di beni durante l'affitto d'azienda	»	146
5. Beni non a norma facenti parte dell'azienda affittata.....	»	147
Rent to buy di azienda.....	pag.	150
1. Premessa.....	»	150
2. Rent to buy di azienda.....	»	150
3. Rent to buy di azienda secondo il Notariato.....	»	155
4. L'inadempimento nel rent to buy d'azienda.....	»	158
Affitto dell'azienda coniugale e familiare.....	pag.	159
1. Premessa.....	»	159
2. Affitto dell'azienda coniugale	»	159
3. Affitto dell'azienda familiare	»	161

Sezione Seconda - CRISI D'IMPRESA

L'affitto d'azienda nella crisi d'impresa	pag.	164
L'affitto d'azienda nel fallimento	pag.	167
1. La struttura-tipo della procedura fallimentare.....	»	167
2. L'affitto d'azienda prefallimentare.....	»	168
3. L'affitto d'azienda endofallimentare.....	»	176
4. L'affitto d'azienda stipulato nelle more della dichiarazione di fallimento	»	176
5. L'affitto d'azienda in costanza di procedura fallimentare	»	180
6. L'armonizzazione dell'affitto endofallimentare con la disciplina a tutela dei lavoratori.....	»	189
L'affitto d'azienda nel concordato preventivo.....	pag.	193
1. L'affitto d'azienda antecedente il concordato preventivo.....	»	196
2. Scioglimento o sospensione del contratto pendente - La procedura	»	197
3. Scioglimento o sospensione del contratto pendente - L'indennizzo	»	198
4. Scioglimento o sospensione del contratto d'affitto d'azienda	»	199

5. L'affitto d'azienda in costanza di concordato preventivo..... »	200
6. La scelta dell'affittuario - Il procedimento competitivo »	203
7. Il principio di competizione ante concordato secondo la giurisprudenza..... »	206
8. Un caso concreto di violazione della par condicio..... »	208
9. L'iter di svolgimento delle procedure competitive »	209
10. L'affitto d'azienda nel concordato con continuità..... »	210
11. L'armonizzazione dell'affitto in costanza di procedura concordataria con la disciplina a tutela dei lavoratori »	212
La retrocessione dell'azienda affittata nelle procedure concorsuali..... pag.	214
1. La retrocessione dell'azienda affittata antecedentemente al fallimento .. »	214
2. La retrocessione dell'azienda affittata nel fallimento..... »	215
3. Retrocessione dell'azienda affittata nel concordato preventivo..... »	217
La nuova disciplina dell'affitto d'azienda nel Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza..... pag.	218
1. Il contratto d'affitto d'azienda nella liquidazione giudiziale..... »	218
2. Il contratto d'affitto d'azienda nel concordato preventivo post riforma... »	221
L'affitto d'azienda nell'accordo di ristrutturazione dei debiti..... pag.	223
1. L'iter di formazione dell'accordo di ristrutturazione..... »	223
2. Il ruolo dell'affitto d'azienda nell'accordo di ristrutturazione »	226
L'affitto d'azienda nel concordato stragiudiziale pag.	228
1. I rischi rispetto alle procedure alternative..... »	228
2. Il ruolo dell'affitto d'azienda nel concordato stragiudiziale »	229
L'affitto d'azienda nel piano attestato di risanamento..... pag.	230
1. Gli effetti nel diritto fallimentare »	233
2. Gli effetti sul piano del diritto penale dell'impresa »	235
3. Gli effetti sul piano fiscale »	236
La gestione dei c.d. beni non a norma pag.	238
1. L'affitto di azienda con beni non a norma nel fallimento »	238
L'affitto d'azienda nello schema negoziale del rent to buy pag.	240
1. Il rent to buy e il sopraggiunto fallimento »	241
2. Il fallimento del concedente »	241

3. Il fallimento del conduttore	»	242
4. Il rent to buy nel concordato preventivo	»	243

Sezione Terza - GLI ASPETTI CONTABILI

Premessa	pag.	246
Aspetti contabili - I due diversi approcci	pag.	247
La consegna dell'azienda	pag.	255
1. Affittuario - Le registrazioni contabili in caso di Affitto di Azienda	»	255
1.1. Criterio della disponibilità (approccio sostanziale).....	»	255
2. Affittante - Le registrazioni contabili in caso di Affitto di Azienda	»	256
2.1. Criterio della disponibilità (approccio sostanziale).....	»	256
Canoni d'affitto - Scritture dell'affittante	pag.	257
Canoni d'affitto - Scritture dell'affittuario	pag.	258
Gli ammortamenti - Distinzione	pag.	259
1. Gli ammortamenti - La deroga contrattuale al Codice civile	»	260
2. Ammortamenti - Assenza di deroga contrattuale al Codice civile	»	260
Spese di manutenzione	pag.	266
Cessione dei beni strumentali durante l'affitto dell'azienda	pag.	269
1. Esempificazione pratica - No deroga al codice civile	»	273
2. Scritture dell'affittuario Morfeo.....	»	274
3. Esempificazione pratica - Si deroga al codice civile.....	»	275
4. Cessione di cespiti - La proposta alternativa e la criticità fiscale.....	»	277
Beni acquistati dall'affittuario durante l'affitto d'azienda	pag.	279
1. Scritture dell'affittuario.....	»	280
Trasferimento dei lavoratori dipendenti	pag.	281
Rimanenze di magazzino	pag.	283
Problema dell'avviamento	pag.	286

Cessazione del contratto d'affitto - I conguagli	pag.	287
1. Conguaglio finale - L'affittante	»	288
2. Conguaglio finale - L'affittuario	»	291
Un esempio concreto	pag.	293
1. Le scritture dell'affittuario Beta (metodo della disponibilità).....	»	294
2. Scritture dell'affittuario Beta	»	300
3. Scritture dell'affittante Alfa.....	»	302

Sezione Quarta - ASPETTI FISCALI

Ammortamento dei beni strumentali	pag.	306
1. Premessa.....	»	306
2. Ammortamenti - La regola generale	»	306
3. Costituzione di un fondo "ammortamento" improprio.....	»	308
4. Ammortamenti - Deducibilità ai fini IRAP	»	312
5. Restituzione dell'azienda al termine dell'affitto - Sorte degli ammortamenti.....	»	315
6. Deroga alla regola civilistica generale	»	316
6.1. Opponibilità della deroga convenzionale ai fini della deducibilità degli ammortamenti.....	»	316
Spese di manutenzione	pag.	318
1. Premessa.....	»	318
2. Spese di manutenzione nell'affitto d'azienda	»	318
3. Deducibilità delle spese di manutenzione sostenute dall'affittuario.....	»	318
4. Deducibilità delle spese di manutenzione sostenute dall'ex imprenditore	»	320
5. Deducibilità delle spese di manutenzione sostenute dall'imprenditore	»	321
Canone di affitto - Regole di tassazione in capo al concedente e deducibilità per l'affittuario	pag.	322
1. Premessa.....	»	322
2. Quando il locatore perde lo status di imprenditore	»	322
2.1. Se il locatore non è più imprenditore non paga l'IRAP.....	»	324
3. Locatore che non ha (mai avuto) lo status di imprenditore.....	»	325
4. Quando il locatore non perde lo status di imprenditore	»	325
4.1. Se il locatore è un imprenditore paga l'IRAP	»	325

5. Affittuario – Canoni di locazione	»	326
6. Canone d'affitto d'azienda per le imprese minori.....	»	327

Acquisto e cessione dei beni dell'azienda data in affitto pag. 328

1. Premessa.....	»	328
2. Breve inquadramento civilistico-contabile della questione	»	328
3. Criterio della proprietà	»	328
4. Criterio della disponibilità	»	329
5. Cessione del bene – Le diverse teorie della dottrina.....	»	330
6. Cessione del bene – Effetti fiscali – Metodo della proprietà	»	331
7. Cessione del bene – Effetti fiscali – Metodo della disponibilità	»	334
8. Beni acquistati dall'affittuario	»	335

Rivalutazione dei beni dell'azienda affittata..... pag. 336

1. Premessa.....	»	336
2. Rivalutazione dei beni d'impresa – Inquadramento generale	»	336
2.1. Limite del valore economico	»	338
2.2. Effetti fiscali della rivalutazione.....	»	338
2.3. Riserva da rivalutazione	»	339
2.4. Saldo attivo da rivalutazione da affrancare al netto dell'imposta sostitutiva.....	»	339
3. Rivalutazione dei beni che fanno parte dell'azienda affittata.....	»	340
4. Rivalutazione degli immobili del settore alberghiero-termale.....	»	341

Differenze di inventario e conguaglio finale pag. 343

1. Premessa.....	»	343
2. Differenze inventariali	»	343
3. Trattamento fiscale del conguaglio finale – L'affittuario.....	»	344
4. Trattamento fiscale del conguaglio finale – Il locatore.....	»	346

Quando all'affitto segue la cessione d'azienda – Tassazione della plusvalenza pag. 348

1. Premessa.....	»	348
2. Azienda ceduta dal locatore imprenditore.....	»	348
3. Azienda ceduta da locatore senza lo status di imprenditore	»	349
3.1. Determinazione della plusvalenza tassabile.....	»	350
3.2. Tassazione della plusvalenza	»	351

Affitto d'azienda e disciplina delle società di comodo	pag.	354
1. Premessa.....	»	354
2. Disciplina delle società di comodo – Inquadramento generale.....	»	354
3. Disciplina delle società non operative.....	»	355
4. Disciplina delle società in perdita sistematica.....	»	355
5. Società che concede in affitto l'azienda e disciplina delle società di comodo.....	»	356
6. Prassi dell'amministrazione finanziaria.....	»	356
7. Giurisprudenza di legittimità.....	»	358
8. Una prospettiva alternativa.....	»	360
8.1. Come si contabilizza una azienda concessa in affitto.....	»	360
8.2. Conseguenze della contabilizzazione secondo il criterio della disponibilità.....	»	361
9. Affittuario e disciplina delle società di comodo.....	»	362
Affitto d'azienda e indici sintetici di affidabilità fiscale	pag.	363
1. Premessa.....	»	363
2. Indici sintetici di affidabilità - Cenni.....	»	363
3. Affitto d'azienda e ISA.....	»	365
Canone di affitto – Imposte indirette	pag.	367
1. Premessa.....	»	367
2. Affitto d'azienda e IVA – Locatore soggetto IVA.....	»	367
3. Canone di affitto – Se il locatore non è soggetto IVA.....	»	370
4. Norma antielusiva del D.L. n. 223 del 2006.....	»	372
4.1. Riduzione del canone di affitto.....	»	377
Plafond IVA – Trasferimento dal locatario all'affittuario	pag.	379
1. Premessa.....	»	379
2. Trasferimento del plafond IVA.....	»	379
2.1. Comunicazione all'Agenzia mediante il modello dichiarazione di variazione dei dati IVA.....	»	380
3. Rispetto degli adempimenti previsti per il trasferimento del plafond..	»	383
Cessione dei beni nell'affitto d'azienda – Profili IVA	pag.	385
1. Premessa.....	»	385
2. Cessione dei beni da soggetto che non ha (o non ha più) lo status di imprenditore.....	»	385

Conguaglio finale ai fini IVA	pag.	389
1. Premessa.....	»	389
2. Differenze inventariali.....	»	389
3. Conguaglio finale a favore del locatario.....	»	390
4. Conguaglio finale a favore dell'affittuario	»	393
IMU e sua deducibilità dal reddito	pag.	394
1. Premessa.....	»	394
2. Imposta municipale propria (IMU) e affitto d'azienda	»	394
3. Deducibilità dell'IMU dal reddito d'impresa	»	395
4. Deducibilità dell'IMU nell'affitto d'azienda.....	»	395
4.1. Immobili per i quali l'IMU è deducibile.....	»	396
4.2. Deducibilità per cassa o competenza.....	»	396
Affitto d'azienda e rent to buy	pag.	398
1. Premessa.....	»	398
2. Rent to buy degli immobili secondo l'Agenzia delle Entrate	»	398
3. Rent to buy d'azienda secondo il Notariato	»	399
3.1. Rent to buy – Imposte indirette	»	399
3.2. Rent to buy – Imposizione diretta.....	»	401
4. Sviluppi successivi - Fondazione Notariato.....	»	403
4.1. Imposte dirette – canoni versati dal conduttore al concedente	»	403
4.2. Imposte indirette – Tassazione del canone	»	405
4.3. Imposte indirette – Il rimborso dell'imposta di registro in caso di mancato trasferimento dell'azienda	»	405
4.4. Proposta di soluzione normativa	»	406

NORMATIVA

- D.L. 23 marzo 2021, n. 41, art. 5-bis
- D.L. 14 agosto 2020, n. 104, art. 110
- D.L. 8 aprile 2020, n. 23, art. 6-bis
- D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14, artt. 184 e 212
- D.L. 12 settembre 2014, n. 133, art. 23
- D.L. 13 agosto 2011, n. 138, art. 2, commi da 36-decies a 36-duodecies
- D.L. 4 luglio 2006, n. 223, art. 35, comma 10-quater
- D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472, art. 14
- D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, artt. 5 e 5-bis

- Legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 30
- Legge 29 dicembre 1990, n. 428, art. 47
- D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, artt. 17, 67, 71, 88 e 102
- D.P.R. n. 131/1986, art. 9, Tariffa Parte 1 - estratto
- Legge 3 maggio 1982, n. 203, artt. 27, 48, 49, 53 e 58
- Legge 27 luglio 1978, n. 392, artt. 27 e 36
- D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, artt. 3, 8 e 10
- Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267, artt. 79, 104-bis e 104-ter
- Codice civile (articoli rilevanti)