

La gestione dei contratti di *leasing* immobiliare nell'affitto d'azienda

di Fabio Giommoni*

È frequente che nell'ambito di un complesso aziendale oggetto di affitto siano presenti beni detenuti in forza di contratti di leasing finanziario, stipulati dal concedente ed ancora in essere al momento in cui l'azienda viene concessa in affitto.

In tal caso si pone il problema di come assicurare l'utilizzo da parte dell'affittuario anche dei beni che il concedente detiene in leasing tenuto conto che, come è noto, lo scopo del contratto di leasing non è quello del mero godimento del bene, quanto piuttosto quello di acquisire in proprietà il bene al termine del contratto, esercitando il diritto di riscatto.

Al riguardo saranno illustrate le principali problematiche operative legate al trasferimento dei beni in leasing nell'ambito dell'affitto d'azienda, con particolare riferimento ai contratti di leasing immobiliare.

Il contratto di *leasing* nell'affitto d'azienda: inclusione od esclusione?

La prima fondamentale questione che deve essere affrontata quando l'azienda o ramo d'azienda oggetto di affitto comprende beni in *leasing* è quella di stabilire se i contratti di *leasing* saranno gestiti nell'ambito del contratto di affitto d'azienda o al di fuori di esso.

La questione non è di poco conto, atteso che può incidere sulla configurazione stessa dell'azienda o del ramo d'azienda oggetto di affitto.

L'azienda, definita dall'art.2555 c.c. come "il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa", risulta infatti costituita da una pluralità di beni di diversa natura (mobili, immobili, immateriali ecc.) organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa. Al riguardo, non dovrebbe assumere rilevanza il titolo giuridico in base al quale l'imprenditore ha il diritto di utilizzare il bene aziendale, ben potendo quest'ultimo essere detenuto, oltre che in proprietà, anche sulla base di un contratto di locazione o di *leasing* finanziario. Secondo una parte della dottrina farebbero infatti parte integrante dell'azienda anche quei beni di proprietà dei terzi che sono funzionalmente organizzati e coordinati con gli altri beni aziendali per l'esercizio dell'impresa, benché detenuti dall'imprenditore non in proprietà ma dei quali egli abbia solamente il godimento (in base a un contratto di locazione, di *leasing* o di comodato)⁸⁸.

Pertanto, il trasferimento dell'azienda mediante l'affitto dovrebbe comportare la possibilità da parte dell'affittuario di utilizzare anche i beni che il concedente detiene solamente in godimento, compresi quelli in *leasing* finanziario.

Le parti potrebbero comunque decidere di non ricomprendere nell'ambito del contratto di affitto d'azienda i beni in locazione finanziaria, ricorrendo invece a diverse modalità di gestione degli stessi da parte dell'affittuario, ma tale scelta di escludere i contratti di *leasing* non può pregiudicare l'esistenza stessa dell'azienda. Si ritiene infatti che le parti abbiano una certa autonomia in merito all'individuazione del perimetro aziendale nelle operazioni di cessione e affitto d'azienda, anche per quanto riguarda l'esclusione di taluni beni aziendali, purché però non venga meno quell'organizzazione minima che rende idonea l'azienda all'esercizio d'impresa.



Di conseguenza, secondo tale impostazione, non potrebbero essere esclusi dall'ambito del contratto di affitto d'azienda quei beni in *leasing* che rivestono un'importanza decisiva ai fini della configurazione stessa dell'azienda, in quanto hanno ad oggetto beni strumentali indispensabili per lo svolgimento dell'attività economica a cui l'azienda stessa è destinata.

* Dottore Commercialista

⁸⁸ Sia la dottrina che la giurisprudenza tendono infatti a ricomprendere nel concetto di "bene aziendale" anche i rapporti giuridici, i contratti, i debiti e i crediti afferenti all'azienda.

Questo pericolo più difficilmente potrà emergere per quanto riguarda il *leasing* immobiliare in quanto i beni immobili nella maggior parte dei casi non sono decisivi ai fini della configurazione di un'azienda o di un ramo d'azienda. Si pensi infatti alle frequenti operazioni di "scorporo", realizzate tramite scissioni societarie e conferimenti d'azienda, con l'obiettivo di separare le attività immobiliari, anche strumentali, da quelle industriali e commerciali, che non fanno certo venir meno la natura di "azienda" con riferimento al complesso dei beni che residua una volta scorporato l'immobile.

Vi possono essere tuttavia immobili a destinazione particolare (stabilimenti balneari, impianti di distribuzione carburanti, ecc.) i quali, ancorché detenuti in *leasing*, potrebbero risultare essenziali ai fini della configurazione stessa del complesso aziendale e dunque dovrebbero essere trasferiti in sede di affitto dell'azienda, a pena di impossibilità di configurare il contratto di affitto come avente ad oggetto un'azienda.

La gestione del *leasing* immobiliare nell'ambito del contratto di affitto d'azienda

Qualora si decida per il trasferimento del contratto di *leasing* immobiliare unitamente all'affitto dell'azienda, si farà riferimento alle disposizioni di cui all'art.2558, co.1, c.c. il quale stabilisce che:

"se non è pattuito diversamente, l'acquirente dell'azienda subentra nei contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda stessa che non abbiano carattere personale".

Con tale disposizione si prevede, nell'ambito della cessione d'azienda, il subentro "automatico" dell'acquirente nei contratti stipulati dal cedente e "pendenti" alla data della cessione.



Ai sensi del co.3 dell'art.2558 c.c. le disposizioni in materia di successione nei contratti, dettate per l'istituto della cessione d'azienda, si estendono anche all'affitto d'azienda, per la durata dell'affitto.

Nell'affitto d'azienda detta disposizione assume una valenza particolare dato che la peculiarità dell'affitto, rispetto alla cessione, risiede nel fatto che lo stesso ha carattere temporaneo, poiché alla scadenza del contratto il concedente riacquista necessariamente la titolarità dei contratti aziendali (di quelli originari, che sono ancora in essere, e di quelli nuovi stipulati dall'affittuario).

Pertanto anche il trasferimento del contratto di *leasing* in capo all'affittuario dell'azienda ha natura temporanea (salvo diversa previsione delle parti).

In ogni caso, nella pratica, il subentro dell'affittuario deve fare i conti con le clausole di trasferibilità previste dallo stesso contratto di *leasing*, le quali generalmente prevedono la possibilità di subentro di un soggetto terzo rispetto all'originario conduttore solo previa autorizzazione da parte della società di *leasing*.

Ancorché sia particolarmente dibattuta in dottrina la prevalenza di dette clausole inserite nei contratti di *leasing*, rispetto alla suddetta disciplina generale che prevede il subentro automatico dell'affittuario nei contratti relativi all'azienda⁸⁹, nella pratica difficilmente si potrà prescindere dall'acquisire il benessere della società di *leasing* al trasferimento del contratto in capo all'affittuario dell'azienda⁹⁰.

⇒ Problematiche finanziarie, contabili e fiscali della gestione del *leasing* immobiliare nell'ambito del contratto di affitto d'azienda

Il trasferimento del contratto di *leasing* nell'ambito dell'affitto d'azienda appare sicuramente l'opzione più corretta alla luce della disciplina civilistica dell'azienda, come sopra sinteticamente richiamata, soprattutto quando riguarda un bene essenziale ai fini della configurabilità stessa dell'azienda.

⁸⁹ La dottrina è infatti divisa in merito alla validità delle clausole che limitano il trasferimento dei contratti di *leasing* in relazione a quanto previsto dall'art.2558 del codice civile.

Una parte della dottrina ritiene non valide dette clausole, per cui la società di *leasing* non si potrebbe opporre al trasferimento del contratto di *leasing* se lo stesso ha ad oggetto un bene necessario all'esercizio dell'azienda.

Altra parte ritiene valide le clausole speciali poiché l'art.2558 del codice civile stabilisce l'automatica cessione del contratto "se non è pattuito diversamente". Infine, c'è chi ritiene valide dette clausole in quanto il *leasing* sarebbe un contratto a carattere personale e, pertanto, fondato sulle qualità soggettive dell'utilizzatore che sono quelle su cui il concedente si è basato per garantirsi che le obbligazioni a suo carico siano adempite. Cfr. L. Cacciapaglia e R. Protani, "L'affitto d'azienda e il *leasing* finanziario", in *Bilancio Vigilanza e Controlli*, n.2/06.

⁹⁰ In particolare, la società di *leasing*, pur concedendo l'autorizzazione al subentro stesso, potrebbe non liberare il conduttore originario dal pagamento dei canoni nei casi in cui non vi provvedesse il subentrante, in quanto, come detto in precedenza, il subentro nel contratto di *leasing* nell'ambito dell'affitto d'azienda ha generalmente validità temporanea, dato che alla scadenza dell'affitto il *leasing* tornerà in capo all'affittante dell'azienda.

Tuttavia tale opzione comporta l'insorgere di una serie di complesse problematiche di natura finanziaria, contabile e fiscale che saranno di seguito illustrate.

In primo luogo si pone il problema del pagamento dei canoni di *leasing* (i quali, a seguito del subentro, ricadono in capo all'affittuario dell'azienda), tenuto conto che, come è ampiamente noto, lo scopo del contratto di *leasing* non è quello del mero godimento del bene, quanto piuttosto quello di acquisire in proprietà il bene al termine del contratto esercitando il diritto di riscatto.

Tale caratteristica del *leasing*, quale contratto di finanziamento finalizzato all'acquisto di un bene, è particolarmente evidente nel *leasing* immobiliare, ove l'oggetto del contratto è un bene il cui valore alla scadenza del contratto stesso può risultare ben superiore, non solo rispetto al prezzo di riscatto, ma spesso anche al costo iniziale.⁹¹

Pertanto i canoni di *leasing* immobiliare pagati dall'affittuario (e in particolare la parte di essi imputabile alla "quota capitale") non attengono al godimento dell'immobile quanto piuttosto all'acquisto dello stesso, mentre il corrispettivo per il godimento dell'immobile da parte dell'affittuario dovrebbe essere incluso nel canone di affitto d'azienda. Dunque i benefici relativi al pagamento dei canoni di *leasing* da parte dell'affittuario dell'azienda andranno a favore del concedente il quale, al termine dell'affitto d'azienda, ritornerà in possesso del contratto di *leasing* immobiliare e riscatterà l'immobile alla scadenza del contratto stesso.

È quindi necessario che al termine del contratto di affitto il concedente, ritornato titolare del contratto di *leasing* immobiliare, restituisca all'affittuario una somma pari ai canoni di *leasing* pagati da quest'ultimo durante la vigenza del contratto di affitto.

Ciò in quanto, come detto in precedenza, sarà il concedente a beneficiare di questi pagamenti nel momento in cui riscatterà l'immobile.

In particolare tale rimborso avverrà nell'ambito delle procedure di conguaglio previste dal co.4 dell'art.2561 del codice civile in base al quale la differenza tra le consistenze d'inventario all'inizio e al termine dell'affitto è regolata in danaro, sulla base dei valori correnti al termine dell'affitto medesimo.

In alternativa è possibile "anticipare" la restituzione dei canoni di *leasing* all'affittuario prevedendo che il canone di affitto d'azienda spettante al concedente sia in tutto o in parte compensato con quanto pagato dall'affittuario per i canoni di *leasing*.

Per quanto riguarda la deducibilità fiscale dei canoni pagati dall'affittuario non si ravvisano particolari problematiche atteso che risulta egli il titolare, seppure temporaneamente, del contratto di *leasing* e dunque il soggetto legittimato a dedurre i canoni. Si dovrà prestare tuttavia attenzione ai casi, peraltro non frequenti, ove all'affittuario, tenuto conto della diversa attività esercitata, si rendono applicabili coefficienti di ammortamento di cui al D.M. 31/12/88 diversi da quelli del concedente. In tale ipotesi, si dovranno infatti verificare in capo all'affittuario i limiti di deducibilità dei canoni di *leasing*, legati all'aliquota di ammortamento del cespite oggetto del contratto, previsti dall'art.102, co.7, del Tuir.⁹²

⁹¹ Si suole infatti dividere il *leasing* nelle seguenti due macro categorie:

- 1) contratti di *leasing* con finalità prevalentemente traslativa;
- 2) contratti di *leasing* con finalità di solo godimento.

La prima tipologia contrattuale riguarda le operazioni di *leasing* finanziario che hanno ad oggetto un bene la cui vita utile è significativamente superiore alla durata del contratto di locazione e ove il prevedibile valore di mercato del bene alla data di esercizio dell'opzione di riscatto risulti significativamente eccedente rispetto al prezzo fissato per il trasferimento della proprietà. Tipico esempio di tale tipologia contrattuale è il *leasing* immobiliare. La seconda categoria comprende invece le operazioni di *leasing* nelle quali il contributo del cespite locato al conseguimento delle *performance* aziendali non eccede il periodo di durata del contratto giacché alla scadenza del rapporto negoziale il bene, indipendentemente dall'esercizio dell'eventuale opzione di riscatto, non è più utilizzabile come strumento di produzione né può generare plusvalenze rilevanti a causa dell'ormai esiguo valore realizzabile sul mercato. Dunque, l'unica ragione che induce un soggetto a subentrare in un *leasing* di godimento è individuabile nell'ottenimento della disponibilità del bene per il periodo di durata residua del contratto di locazione. Tipico esempio di tale tipologia è il *leasing* di autovetture. Cfr. Cndcec, "Profili contabili della cessione dei contratti di *leasing* finanziario", Documento del 23 novembre 2011 e Cassazione, sentenza n.23325 del 09/11/11.

⁹² Al riguardo si ricorda che l'art.4-bis del D.L. n.16/12 ha modificato l'art.102 del Tuir eliminando il vincolo della durata minima del contratto di *leasing* ai fini della deducibilità dei canoni. Nella nuova formulazione della norma è comunque confermato il limite alla deducibilità dei canoni sulla base dei periodi minimi già fissati dall'art.102 del Tuir (ma indipendentemente dalla durata del contratto) per cui le novità non producono sostanziali differenze ai fini della determinazione del reddito di impresa dell'utilizzatore. Cfr. G. Albano e L. Miele, "Il *leasing* perde l'obbligo della durata minima", in *Il Sole 24 Ore - Norme e Tributi* del 7/5/12, p.34.

Tale problematica non si dovrebbe tuttavia porre nel caso del *leasing* immobiliare, atteso che l'aliquota di ammortamento degli immobili prevista dal citato D.M. 31/12/88 è generalmente legata alle caratteristiche specifiche degli stessi, prescindendo dall'attività esercitata da chi li utilizza.

Quanto agli effetti fiscali del conguaglio, in capo all'affittuario dell'azienda sorgerà, alla scadenza del contratto, una sopravvenienza attiva pari all'importo del rimborso dei canoni da parte del concedente, mentre detto importo costituirà, specularmente, per il concedente un componente negativo di reddito⁹³.

Ulteriori problematiche sorgono in capo al concedente con riguardo alla possibile emersione della sopravvenienza attiva di cui all'art.88, co.5, del Tuir e al trattamento dell'eventuale maxicanone.

Per quanto riguarda la prima questione si ricorda che l'art.88, co.5, del Tuir stabilisce che in caso di cessione del contratto di *leasing* costituisce sopravvenienza attiva il valore normale del bene oggetto del contratto stesso. Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito⁹⁴ che il valore normale deve essere assunto "al netto" dei canoni relativi alla residua durata del contratto e del prezzo stabilito per il riscatto, che dovranno essere pagati dal cessionario in dipendenza della cessione, attualizzati alla data della cessione medesima (se l'attualizzazione è effettuata al tasso interno di rendimento del contratto stesso detto valore equivale al debito residuo in linea capitale).

A parere di chi scrive tale disposizione non dovrebbe rendersi applicabile al caso di "cessione" del contratto nell'ambito dell'affitto d'azienda in quanto il trasferimento del contratto stesso in capo all'affittuario, come più volte rimarcato, ha natura temporanea, dato che alla scadenza dell'affitto il concedente ritornerà titolare del contratto di *leasing* (o del bene nel frattempo riscattato dall'affittuario, nel caso in cui il contratto di *leasing* verrà a scadenza in vigenza dell'affitto d'azienda)⁹⁵.

La norma in oggetto è infatti stata introdotta con l'obiettivo di scoraggiare potenziali comportamenti elusivi, attuati mediante il ricorso al contratto di *leasing* e successiva cessione gratuita del contratto stesso.⁹⁶

Ma la cessione del contratto di *leasing* conseguente all'affitto d'azienda non è suscettibile di generare tale effetto elusivo in quanto per la sua natura il trasferimento è solo temporaneo.

Proprio per tale natura temporanea la "cessione" del contratto di *leasing* nell'ambito dell'affitto d'azienda non dovrebbe prevedere il pagamento di un "prezzo" da parte dell'affittuario che subentra⁹⁷.

Semmai la sopravvenienza ex co.5 dell'art.88 del Tuir potrà emergere quando al termine del contratto di affitto d'azienda l'affittuario dovesse optare per l'acquisto dell'azienda in via definitiva e dunque anche del contratto di *leasing*⁹⁸, oppure nel caso in cui le parti si dovessero accordare per una cessione definitiva del contratto di *leasing* indipendentemente dalle sorti dell'affitto d'azienda.

Alla luce di tali considerazioni risulta particolarmente opportuno che le parti stabiliscano chiaramente nel contratto di affitto di azienda che il trasferimento del contratto di *leasing* immobiliare in capo all'affittuario ha natura temporanea, per la durata dell'affitto d'azienda, e che al termine dell'affitto stesso il contratto (o il bene riscattato) dovrà ritornare in capo al concedente (senza alcun corrispettivo, salvo la restituzione dei canoni e dell'eventuale prezzo di riscatto pagati dall'affittuario).

Un'altra questione di non facile soluzione riguarda il trattamento contabile e fiscale del maxicanone pagato dall'affittante, atteso che il risconto attivo relativo a tale importo rimane in capo al concedente stesso, il quale però perde, seppure temporaneamente, la titolarità del relativo contratto di *leasing*.

A parere di chi scrive, soprattutto in presenza di un *leasing* immobiliare, che come detto in precedenza è caratterizzato da una finalità essenzialmente traslativa, il concedente dovrebbe continuare a imputare a

⁹³ Sul trattamento contabile e fiscale del conguaglio finale nell'affitto d'azienda sia consentito il rimando a M. Busico, F. Giommoni, F. Facchini, F. Salvadori, "Il manuale delle operazioni straordinarie", Euroconference Editore, Aprile 2011, pag.236.

⁹⁴ Cfr. C.M. n.108/E del 03/05/96, (risposta n.6.11) e R.M. n.212/E del 08/08/07.

⁹⁵ Sembrano invece protendere per l'applicabilità della disposizione di cui all'art.88, co.5 del Tuir, anche nel caso in cui l'impresa affittante "cede" il contratto di locazione finanziaria, L. Cacciapaglia e R. Protani, "L'affitto d'azienda e il leasing finanziario", cit.

⁹⁶ In tal senso, AA. VV., "La disciplina dei contratti di leasing", inserto del Corriere Tributario n.46/08, pag. XI.

⁹⁷ Al contrario, la cessione "definitiva" del contratto di *leasing* dovrebbe prevedere un "corrispettivo" pari al valore economico del bene al momento della cessione, dedotto il valore attualizzato dei canoni non ancora scaduti e l'eventuale prezzo di riscatto. Cfr. Cndcec, "Profili contabili della cessione dei contratti di leasing finanziario", Documento del 23 novembre 2011.

⁹⁸ Ma anche in tal caso è dubbia l'operatività della citata disposizione quando la cessione del contratto di *leasing* è realizzata nell'ambito di una cessione d'azienda.

Conto economico la quota costante di maxicanone di *leasing* oggetto di risconto, lungo la durata del contratto di *leasing*, anche se non è più titolare dello stesso.

Ciò in quanto il concedente, dato che riassumerà la titolarità del contratto di leasing immobiliare (o dell'immobile riscattato) rimane l'unico beneficiario del maxicanone, che non rappresenta altro che un anticipo sull'acquisto dell'immobile.

La gestione del *leasing* immobiliare al di fuori del contratto di affitto d'azienda

Tenuto conto delle complesse problematiche evidenziate nel paragrafo precedente la soluzione spesso adottata nella pratica è quella di escludere i contratti di *leasing* dall'ambito dell'affitto d'azienda e gestirli separatamente.

Tale soluzione tuttavia, come evidenziato in precedenza, è percorribile purché i contratti di *leasing* non abbiano ad oggetto una serie di beni così rilevanti (sia qualitativamente che quantitativamente) da non poter più far riscontrare, per ciò che residua, un affitto d'azienda ma, piuttosto, l'affitto di una mera pluralità di beni, con le conseguenti implicazioni civilistiche e fiscali.

Essendo escluso dal contratto di affitto d'azienda, il contratto di *leasing* immobiliare rimane dunque in capo al concedente il quale concede in (*sub*)affitto i relativi beni immobili al conduttore dell'azienda, che pagherà separatamente dal canone di affitto d'azienda anche i canoni di locazione per l'utilizzo di tali beni in *leasing*.

Si ammette infatti la possibilità di affiancare al contratto di affitto d'azienda contratti di altra natura stipulati dalle stesse parti dell'affitto, senza che ciò comprometta la natura stessa del contratto di affitto d'azienda (si pensi al caso, peraltro molto frequente, in cui le giacenze di magazzino vengono escluse dall'affitto e gestite sulla base di un contratto estimatorio tra affittante e affittuario).

Altra soluzione prevede che il diritto di utilizzo dell'immobile sia ricompreso nell'oggetto del contratto di affitto e dunque il canone di affitto d'azienda venga determinato in modo da ricomprendere anche il corrispettivo del godimento dei beni in *leasing* da parte dell'affittuario.

In entrambi i casi la concessione del bene in godimento all'affittuario dell'azienda dovrà essere oggetto di apposita autorizzazione da parte della società di *leasing*, in quanto i contratti di *leasing* prevedono generalmente una clausola che impedisce il subaffitto del bene. Tuttavia nei contratti di *leasing* immobiliare può essere fin dall'inizio prevista la facoltà di subaffitto dell'immobile.

Anche la soluzione di lasciare i contratti di *leasing* in capo al proprietario dell'azienda presenta tuttavia una serie di problematiche di ordine finanziario e fiscale.

Per quanto riguarda gli aspetti finanziari si pensi al caso nel quale la società che concede in affitto l'azienda versi in una situazione di difficoltà finanziaria tale per cui non dispone, tenuto anche conto del canone di affitto percepito con riferimento all'azienda, delle risorse necessarie per far fronte ai canoni di *leasing*.

Infatti, con riferimento al leasing immobiliare, il canone di leasing relativo all'immobile deve essere nella generalità dei casi superiore rispetto al canone di locazione dello stesso, attesa la differenza sostanziale dei due contratti, per cui l'importo del canone mensile di affitto dell'azienda (che incorpora il corrispettivo per la sublocazione dell'immobile in *leasing*) potrebbe non essere sufficiente per permettere al concedente di pagare i canoni di *leasing*.

Qualora il concedente non possa far fronte al pagamento di detti canoni non rimane che prevedere il trasferimento del contratto di *leasing* in capo all'affittuario dell'azienda.⁹⁹

Specifiche problematiche di ordine fiscale sorgono poi nel caso in cui, a seguito dell'affitto d'azienda, il concedente perda lo *status* di imprenditore.

In particolare, si pone la questione della rilevanza fiscale dei canoni di *leasing* che lo stesso paga alla società di *leasing*, nonché dei canoni di (*sub*)locazione che incassa dall'affittuario dell'azienda.

La soluzione dovrebbe essere quella di considerare i canoni di (*sub*)locazione quali "redditi diversi", ai sensi dell'art.67 del Tuir, tassati al netto dei canoni di *leasing*, i quali sarebbero considerati spese specificamente inerenti alla produzione del reddito e, dunque, deducibili ai sensi dell'art.71, co.2, del Tuir.¹⁰⁰

⁹⁹ In tal caso la restituzione da parte del concedente dei canoni pagati dall'affittuario potrà essere gestita nell'ambito della cessione definitiva dell'azienda all'affittuario al termine del contratto di affitto.

Soluzione alternativa: riscatto anticipato dell'immobile

Rispetto alle ipotesi illustrate in precedenza deve evidenziarsi anche una ulteriore soluzione a cui, per la verità, si ricorre raramente nella pratica, la quale prevede il riscatto anticipato dell'immobile da parte dell'affittante e l'inclusione dello stesso tra i beni facenti parte del contratto di affitto d'azienda.

Questa soluzione presenta sicuramente il vantaggio di evitare tutte le problematiche relative alla gestione del contratto di *leasing* (il quale viene meno), ma in ogni caso comporterà le non meno complesse problematiche relative alla gestione dei beni strumentali, e in particolare degli immobili, nell'ambito dell'affitto d'azienda.¹⁰¹

In ottica finanziaria l'opzione per il riscatto anticipato sarà tanto più percorribile quanto più il contratto di *leasing* è vicino alla sua scadenza naturale e dunque l'esborso complessivo per il riscatto anticipato risulti ridotto.

Il ricorso al riscatto anticipato inoltre può essere una scelta obbligata nei casi in cui la società di *leasing* dovesse opporsi sia al trasferimento del contratto di *leasing* immobiliare in capo all'affittuario dell'azienda sia al subaffitto dell'immobile all'affittuario stesso.

Ai fini della determinazione del reddito di impresa del concedente si ricorda che con la [R.M. n.183/E del 4 dicembre 2000](#) l'Amministrazione Finanziaria ha avuto modo di precisare che l'estinzione anticipata del contratto determina una riduzione del numero dei canoni stabiliti, ma non comporta la ripresa a tassazione dei canoni già dedotti, sempre che la durata originaria del contratto rimanga nei limiti minimi stabiliti dall'art.102 del Tuir. La limitazione prevista dal predetto art.102 del Tuir deve essere infatti intesa come durata contrattuale prevista e non anche come durata effettiva del contratto.

Seminario di 1 giornata

LA SUCCESSIONE NELL'IMPRESA DI FAMIGLIA

Confronto tra le possibili soluzioni e analisi delle variabili fiscali da considerare nella gestione della pianificazione successoria

Orario Mattina: 09.30-13.00 Pomeriggio: 14.30-18.00

BOLOGNA Hotel AC Bologna 13 novembre 2012	MILANO Hotel Michelangelo 21 novembre 2012
--	---

QUOTA INDIVIDUALE DI PARTECIPAZIONE
€ 200,00 + IVA 21%
Quote scontate per i possessori delle tessere Privilege Platinum, Gold e Blu

Per maggiori informazioni
[Clicca qui](#)

 **EUROCONFERENCE®** |  **SEMINARI DI SPECIALIZZAZIONE** | Per maggiori informazioni sugli altri seminari Euroconference visita www.euroconference.it

¹⁰⁰ Tale soluzione è indicata dalla Nota Min. Fin. Dip. Ent. DRE Lombardia, n.31745/98 in merito alla locazione a terzi da parte di soggetti non imprenditori di beni utilizzati dagli stessi in forza di contratti di *leasing*.

¹⁰¹ Si pensi, in particolare, alla questione della deducibilità degli ammortamenti in capo all'affittuario o in capo al concedente.