

La gestione delle rimanenze di magazzino e dei lavori in corso su ordinazione nell'affitto d'azienda

di Fabio Giommoni - dottore commercialista e revisore legale

La gestione delle rimanenze di magazzino e dei lavori in corso su ordinazione di durata ultrannuale rappresenta uno degli aspetti più complessi dell'affitto d'azienda.

L'articolo affronta le principali problematiche contabili e fiscali che si presentano quando nell'ambito di un contratto di affitto d'azienda sono presenti rimanenze di merci o commesse pluriennali.

La gestione delle rimanenze di magazzino nell'affitto d'azienda

L'affitto dell'azienda, a differenza di altre operazioni afferenti complessi aziendali, quali la cessione e il conferimento, non comporta il trasferimento della proprietà dei beni che la compongono, ma soltanto il passaggio temporaneo del godimento degli stessi dal concedente all'affittuario, il quale assume la piena titolarità e responsabilità della gestione.

La caratteristica peculiare dell'affitto d'azienda è dunque la sua temporaneità, nel senso che prima o poi l'azienda dovrà essere oggetto di restituzione al concedente.

Tale temporaneità crea una serie di rilevanti problematiche, atteso che l'azienda non è un bene "statico", bensì un complesso di beni "dinamico", che in conseguenza della gestione è suscettibile di subire nel corso del tempo mutamenti significativi, sia sotto il profilo quantitativo che qualitativo.

A tale riguardo, la disciplina civilistica si preoccupa, da una parte, di tutelare gli interessi del concedente in ordine alla conservazione della funzionalità dell'azienda, dall'altra, si pone il problema di come regolare le inevitabili differenze quantitative che possono emergere al momento della restituzione dell'azienda.

In particolare, il co.2, art.2561 c.c.¹ prevede che il conduttore durante la propria gestione debba "conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni di scorte". Imponendo al conduttore di conservare "le normali dotazioni di scorte" la disposizione civilistica richiede allo stesso di riconsegnare al termine dell'affitto una consistenza di magazzino sufficiente per lo svolgimento dell'attività aziendale in normali condizioni.

Il successivo co.4, art.2561 c.c. prevede comunque

la possibilità che emergano differenze tra i valori correnti delle consistenze iniziali e di quelle finali dei beni aziendali, le quali devono essere oggetto di conguaglio tra concedente e conduttore.

Tali disposizioni risultano però assai generiche, anche perché applicabili indistintamente ai beni strumentali e ai beni che costituiscono rimanenze di magazzino (merci, materie prime, prodotti finiti ecc.), i quali, a differenza dei cespiti, presentano delle specifiche peculiarità in quanto sono destinati alla vendita o a essere consumati nel processo produttivo nell'arco di un periodo generalmente breve.

Alla luce della suddetta disciplina civilistica e delle problematiche applicative che pone, nella pratica sono state elaborate le seguenti tre modalità per gestire i beni di magazzino nell'affitto d'azienda, le quali devono trovare specifico riscontro nelle clausole contrattuali contenute nel contratto:

- applicazione della disciplina civilistica con liquidazione delle differenze tra consistenze iniziali e finali del magazzino solo alla scadenza del contratto;
- liquidazione delle differenze tra consistenze iniziali e finali del magazzino a intervalli intermedi rispetto alla scadenza del contratto;
- esclusione delle scorte di magazzino dall'affitto d'azienda e gestione delle stesse attraverso altri strumenti contrattuali.

Liquidazione delle differenze inventariali alla conclusione del contratto di affitto

In questo caso si applica integralmente la disciplina civilistica che prevede l'obbligo da parte dell'affittuario di conservare le "normali" dotazioni di scorte, provvedendo a versare al termine dell'affitto il conguaglio in denaro con riguardo alle giacenze di magazzino eventualmente non reintegrate o a incas-

¹ Norma relativa all'usufrutto d'azienda ma applicabile anche all'affitto d'azienda in forza del rimando del successivo art.2562 c.c..

CONTABILITÀ E BILANCIO

sare il conguaglio relativo all'eventuale maggior valore delle rimanenze alla conclusione del contratto. Ciò presuppone che vengano effettuati, in contraddittorio tra le parti, due inventari: uno all'inizio dell'affitto e l'altro alla conclusione dello stesso.

L'inventario deve essere redatto a quantità e a valori. Per quanto riguarda la valorizzazione dei beni vi sono, tuttavia, incertezze legate al fatto che un'interpretazione letterale del co.4, art.2561 c.c. condurrebbe a ritenere che il ricorso ai valori correnti per la stima dei singoli beni si renda applicabile solo all'inventario finale.

Tuttavia, non potendo ammettere un confronto tra valori iniziali e finali determinati sulla base di diversi criteri (a esempio valori contabili a inizio affitto e valori correnti al termine), si deve concludere che anche l'inventario iniziale debba redigersi non in base ai valori contabili, ma tenendo anche conto di quelli correnti dei singoli beni.

Per risolvere le problematiche di ordine pratico inerenti la valutazione a valori correnti dei beni aziendali le parti possono fare riferimento all'attività di un perito estimatore.

In ogni caso si ritiene che le parti possano derogare alla disposizione civilistica stabilendo nel contratto di affitto che le differenze inventariali saranno regolate sulla base dei valori contabili (oppure che non saranno affatto regolate)².

La modalità di trattamento delle rimanenze in oggetto è tuttavia scarsamente utilizzata nella pratica in quanto determina l'insorgere di una serie di problematiche di ordine contabile e fiscale.

La principale questione che si pone riguarda la rappresentazione contabile in capo al conduttore, ovvero ci si chiede quando e come iscrivere le scorte acquisite in sede di affitto d'azienda nella contabilità di quest'ultimo.

Il problema nasce dal fatto che con l'affitto d'azienda si verifica una separazione tra colui che è proprietario delle giacenze di magazzino, ovvero il concedente, e colui che è invece l'utilizzatore di tali beni, ovvero l'affittuario.

Un primo approccio prevede di iscrivere le scorte ricevute in sede di affitto da parte del conduttore esclusivamente nei conti d'ordine, evidenziando l'impegno alla restituzione delle stesse nei confronti del concedente. Ciò in base alla considerazione giuridica

² In assenza di dette previsioni contrattuali tornerebbe ad applicarsi la disposizione di cui all'art.2561 c.c. la quale, come evidenziato in precedenza, è caratterizzata da difficoltà interpretative e foriera di problemi operativi.

che il debito di restituzione vero e proprio nei confronti del proprietario maturerà effettivamente solo al momento della vendita delle scorte³.

Pertanto, le scorte sono rilevate a Conto economico solo al momento in cui le stesse sono "prelevate", ovvero quando sono oggetto di vendita se si tratta di merci e prodotti finiti, o di utilizzo nel processo produttivo nel caso di materie prime e semilavorati.

In tale occasione viene iscritto un debito verso il concedente o un accantonamento al "fondo differenze inventariali beni d'azienda in affitto". La contropartita economica è, rispettivamente una rettifica in "dare" del conto "merci c/acquisti" oppure un "accantonamento per differenze inventariali"⁴.

Merci c/acquisti (Accantonamento per differenze inventariali)	a	Debiti v/Concedente (Fondo differenze inventariali beni d'azienda in affitto)	-----
--	---	--	-------

Un secondo approccio prevede invece di iscrivere all'inizio dell'affitto il valore delle giacenze "iniziali" a Conto economico, come se fosse un normale acquisto (ancorché non si tratti di un acquisto in senso stretto e, in ogni caso, non assumendo lo stesso natura traslativa ai fini Iva⁵).

Si rileverebbe, dunque, da subito un debito verso il concedente per la restituzione delle scorte al termine dell'affitto oppure un accantonamento al "*Fondo differenze inventariali beni d'azienda in affitto*"⁶.

³ Questa modalità di registrazione risulta conforme al metodo di rappresentazione contabile dell'affitto d'azienda definito della "proprietà", il quale prevede che i beni facenti parte del complesso aziendale oggetto di affitto permangano nel bilancio del concedente, che ne rimane sul piano giuridico il legittimo proprietario, mentre l'utilizzatore iscrive tali beni unicamente nei conti d'ordine, evidenziando il tal modo il debito di restituzione degli stessi alla conclusione del contratto. L'approccio cd. "della proprietà" rappresenta una metodologia in linea con l'impostazione contabile adottata nell'ambito dei principi contabili nazionali, i quali impongono l'iscrizione dei beni nello Stato patrimoniale del solo soggetto titolare del diritto di proprietà (cfr. Oic 16).

⁴ Peraltro, il ricorso all'accantonamento rispetto alla rettifica del conto "merci c/acquisti" potrebbe comportare problematiche in ordine alla deducibilità ai fini Irap, atteso che l'accantonamento dovrebbe essere iscritto nella voce "B. 13 - Altri fondi per rischi e oneri" del Conto economico ex art.2425 c.c., la quale, come è noto, è esclusa dalla formazione della base imponibile Irap ai sensi dell'art.5 del D.Lgs. n.446/97. Al riguardo, la circolare n.26/E/12 (par. 5), superando un'interpretazione rigida della citata disposizione, ha confermato la deducibilità ai fini Irap del fondo di ripristino dei beni strumentali afferenti l'azienda in affitto (anch'esso contabilizzato nella voce B 13), ma non ha chiarito il trattamento del fondo relativo alle differenze inventariali riguardanti le giacenze di magazzino.

⁵ Si veda al riguardo G. Marcheselli, "Aspetti contabili dell'affitto del magazzino con l'azienda", in Bilancio, vigilanza e controlli n.2/12, pag. 18.

⁶ Tale modalità di iscrizione delle rimanenze risulta conforme al metodo di rappresentazione contabile dell'affitto d'azienda definito "della disponibilità", secondo il quale, nell'ambito di una logica di prevalenza della

Alla chiusura di ogni esercizio il conduttore rileverà le rimanenze finali ricomprendendo nelle stesse anche le merci acquisite in sede di affitto d'azienda. Le citate problematiche di ordine contabile si riflettono, inevitabilmente, anche ai fini della determinazione del reddito di impresa del conduttore, in conseguenza del c.d. principio di derivazione dell'imponibile fiscale dal risultato di bilancio.

Nell'ambito della disciplina delle imposte sui redditi la soluzione più coerente, alla luce del fatto che la proprietà delle rimanenze "iniziali" rimane in capo al concedente, sembrerebbe quella di escludere qualsiasi rilevanza fiscale delle stesse, per il conduttore, in sede di avvio dell'affitto d'azienda.

Dette scorte, pertanto, non verrebbero iscritte come rimanenze nel bilancio del conduttore durante la vigenza dell'affitto, ma rileverebbero unicamente in termini di determinazione del conguaglio che dovrà essere versato o ricevuto alla conclusione del contratto⁷.

Esempio

A esempio, supponendo che il valore delle scorte all'inizio del contratto sia pari a 100, alla chiusura del primo esercizio del conduttore si possono verificare i seguenti tre casi:

- il valore delle scorte a fine esercizio è pari a 120 a seguito di un differenziale positivo tra acquisti e vendite di 20 rilevato durante l'esercizio⁸. In tal caso alla chiusura dell'esercizio il conduttore non iscrive rimanenze finali pari a 20, ma un credito verso il concedente per lo stesso importo, a fronte del diritto di ricevere un conguaglio alla conclusione del contratto pari al maggiore valore delle rimanenze restituite rispetto a quelle acquisite in sede di avvio dell'affitto;
- il valore delle scorte a fine esercizio è pari a 100 in quanto durante l'esercizio gli acquisti sono stati pari alle vendite oppure non vi sono stati né acquisti né vendite. In tal caso il conduttore non effettuerà alcuna scrittura;
- il valore delle scorte a fine esercizio è pari a 70 a seguito di un differenziale negativo di 30 tra acquisti e vendite durante l'esercizio. In tal caso alla

sostanza economica rispetto alla forma giuridica, i beni facenti parte del complesso aziendale sono iscritti nello Stato patrimoniale del conduttore in quanto è costui che ha il diritto di godere dei benefici economici futuri associati a detti beni. L'approccio della disponibilità è adottato in particolare dai soggetti che applicano i principi contabili internazionali IAS/IFRS in quanto previsto da detti principi (cfr. las 16, par. 6 e *Framework*, par.54).

⁷ Pertanto, le giacenze "iniziali" verrebbero iscritte unicamente nei conti d'ordine del bilancio del conduttore.

⁸ In tal caso pare logico ritenere che le cessioni eseguite nel corso dell'esercizio siano da imputare agli acquisti operati nell'esercizio medesimo.

chiusura dell'esercizio il conduttore iscriverebbe un debito di 30 verso il concedente (o un fondo per differenze inventariali), a fronte dell'obbligo di pagare il conguaglio alla conclusione del contratto.

Secondo tale impostazione le variazioni delle rimanenze rileverebbero dunque ai fini contabili e fiscali nel bilancio del conduttore esclusivamente come variazioni dei crediti/debiti verso il concedente a titolo di conguaglio finale, da determinarsi comunque sulla base di un valore minimo fiscale a norma dell'art.92 Tuir.

L'altra impostazione prevede, invece, la possibilità per il conduttore di far concorrere le rimanenze dei beni facenti parte dell'azienda alla determinazione del reddito di impresa durante la vigenza del contratto di affitto, nei limiti di quanto previsto dall'art.92 Tuir⁹.

In altre parole le scorte iniziali, alla conclusione di ogni esercizio, si confonderebbero con gli altri acquisti effettuati durante l'esercizio, essendo globalmente esposte nel Conto economico e nello Stato patrimoniale come rimanenze finali¹⁰.

Questa soluzione sembrerebbe confermata dall'Amministrazione finanziaria che con la [risoluzione n.424/E/08](#) ha chiarito che la disciplina civilistica prevede che l'affittuario pur non assumendo la proprietà dei beni, si sostituisca, di fatto, al locatore nella gestione dell'azienda affittata, subentrando nella titolarità dei rapporti giuridici¹¹ e dei relativi valori patrimoniali dell'azienda oggetto del contratto di affitto. Secondo l'Agenzia delle Entrate, detto regime civilistico comporta, ai fini dell'imposizione diretta, che l'affittuario si sostituisca al concedente nelle relative "posizioni fiscali" (eccezion fatta per quelle che abbiano carattere eminentemente personale o siano legate a elementi patrimoniali non compresi nel ramo d'azienda concesso in affitto) riferibili agli elementi patrimoniali trasferiti, con la conseguenza che i relativi valori fiscali (formati in capo al locatore) risultano attratti nella sfera giuridico-tributaria dell'affittuario.

L'affittuario deve, conseguentemente, prendere in carico gli elementi patrimoniali dell'azienda affittata secondo i "valori fiscali" che gli stessi assumevano in

⁹ Questa soluzione sotto il profilo contabile verrebbe rappresentata mediante l'iscrizione del costo delle giacenze iniziali nel Conto economico del conduttore, all'avvio del contratto di affitto oppure al momento in cui le giacenze stesse sono oggetto di vendita a terzi.

¹⁰ Cfr. A Corsini, A Mondadori, "L'affitto d'azienda 2009", Euroconferenze, pag.120.

¹¹ Se non diversamente pattuito e, comunque, limitatamente a quelli non aventi carattere personale ex art.2558, co.1 c.c..

capo al locatore e tali valori assumeranno rilevanza in ordine alla determinazione del reddito d'impresa dell'affittuario stesso.

Pertanto, i valori fiscali dei beni costituenti il magazzino trasferiti in affitto (nonché gli eventuali fondi svalutazione tassati relativi al magazzino), sono rico-

Esempio

nosciuti in capo all'affittuario.

A esempio, supponendo che il valore delle scorte all'inizio del contratto sia pari a 100, alla chiusura del primo esercizio del conduttore si possono verificare i seguenti tre casi:

1. il valore delle scorte a fine esercizio è pari a 120. In tal caso all'avvio del contratto il conduttore, a fronte dell'acquisizione del magazzino, iscrive un "costo di acquisto" pari a 100 (con contropartita un debito verso il concedente o il fondo differenze inventariali) e alla chiusura dell'esercizio iscrive rimanenze finali pari a 120;
2. il valore delle scorte a fine esercizio è pari a 100 in quanto durante l'esercizio gli acquisti sono stati pari alle vendite. In tal caso il conduttore iscriverà un costo di acquisto pari a 100 e rimanenze finali pari a 100;
3. il valore delle scorte a fine esercizio è pari a 70. In tal caso il conduttore iscriverà un costo di acquisto pari a 100 e rimanenze finali pari a 70.

Nell'esercizio in cui si verificherà la conclusione del contratto il conduttore iscriverà un componente positivo di reddito pari al valore di restituzione delle rimanenze a tale data, con contropartita il debito verso il concedente o il fondo differenze inventariali (alimentato per 100 all'avvio del contratto).

A esempio, si potranno verificare i seguenti tre casi:

- a) Il valore delle scorte alla conclusione del contratto è pari a 140. Il conduttore iscriverà un "ricavo" di 140 con contropartita il fondo differenze inventariali, il quale assumerà un saldo "dare" di 40, che rappresenta il credito del conduttore per il conguaglio positivo a fronte del maggior valore delle rimanenze restituite rispetto a quelle acquisite in sede di avvio dell'affitto;
- b) Il valore delle scorte alla conclusione del contratto è pari a 100. Il conduttore iscriverà un "ricavo" pari a 100 con contropartita il fondo differenze inventariali il quale presenterà un saldo pari a zero, dato che il valore delle rimanenze restituite è identico a quello delle rimanenze acquisite in sede di avvio dell'affitto e dunque non sarà dovuto alcun conguaglio;

- c) Il valore delle scorte alla conclusione del contratto è pari a 80. Il conduttore iscriverà un "ricavo" pari a 80 con contropartita il fondo differenze inventariali il quale assumerà un saldo "avere" di 20, che rappresenta il debito del conduttore per il conguaglio da versare al concedente a fronte del minor valore delle rimanenze restituite rispetto a quelle iniziali.

Liquidazione delle differenze inventariali ad intervalli intermedi

La soluzione di liquidare le differenze inventariali, non alla conclusione del contratto di affitto, ma a intervalli intermedi, non presenta particolari differenze rispetto al caso precedente, se non per il fatto che i conguagli vengono regolati finanziariamente ad intervalli intermedi, generalmente rappresentati dalla chiusura di ciascun esercizio, e non alla conclusione del contratto.

Tuttavia, le diverse modalità di rappresentazione contabile delle giacenze di magazzino evidenziate in precedenza tenderanno a coincidere se le differenze inventariali saranno liquidate ad ogni chiusura dell'esercizio del conduttore.

Il contratto di affitto dovrà ovviamente prevedere la redazione di periodici inventari al fine di stabilire le differenze tra le consistenze iniziali e finali del singolo periodo di riferimento.

Esclusione delle scorte dal contratto di affitto

A causa delle problematiche contabili e fiscali di cui si è fornita una breve sintesi nei paragrafi precedenti, la soluzione di gran lunga più perseguita nella pratica è quella di escludere le scorte dall'affitto d'azienda, per espressa previsione contrattuale, e di procedere con una vendita delle stesse dal concedente all'affittuario. In tale ipotesi è opportuno che nel contratto di affitto sia specificato che le merci che saranno acquistate dal conduttore in corso di contratto sono di sua proprietà e dunque non vi è alcun obbligo di restituzione del magazzino alla conclusione del rapporto. Per venire incontro alle esigenze finanziarie del conduttore il concedente potrà prevedere una congrua dilazione di pagamento delle scorte oppure la parti potranno porre in essere, in alternativa alla vendita diretta, un contratto estimatorio, in base al quale il conduttore potrà pagare il concedente solo al momento in cui venderà a terzi le scorte di magazzino.¹²

¹² Si dovrà, tuttavia, prevedere un limitato periodo per l'esaurimento di questo specifico rapporto, tenendo conto che l'art.6 co.2 lett.d) DPR n.633/72 prevede che, per le cessioni di beni inerenti a contratti esti-

La gestione delle commesse pluriennali nell'affitto d'azienda

La questione della gestione delle commesse pluriennali nell'ambito dell'affitto d'azienda risulta scarsamente affrontata dalla letteratura specialistica, in quanto la stessa presenta comunque significative analogie con il caso delle rimanenze di magazzino. Infatti, anche per i lavori in corso su ordinazione, sotto il profilo finanziario, si potranno adottare le seguenti tre soluzioni:

1. il regolamento finanziario avviene interamente alla conclusione del contratto di affitto in termini di conguaglio tra il valore delle commesse in corso su ordinazione a detta data e quello all'inizio del contratto;
2. il conguaglio non viene regolato alla conclusione del contratto ma alla chiusura di ogni esercizio o in relazione ad altri periodi intermedi (ad esempio alla conclusione di ciascuna commessa);
3. il regolamento finanziario avviene interamente all'avvio del contratto di affitto in quanto le rimanenze di lavori in corso su ordinazione vengono escluse dell'affitto e "vendute" dal concedente all'affittuario.

Tale ultima soluzione viene scarsamente utilizzata nella pratica in quanto può comportare un significativo esborso iniziale da parte del conduttore a fronte del quale vi sarà un incasso dal cliente solo alla conclusione della commessa (se non sono previsti pagamenti intermedi sulla base di stati avanzamento lavori).

Se le rimanenze di lavori in corso su ordinazione sono incluse nel contratto di affitto si pongono le stesse problematiche di rappresentazione contabile illustrate in precedenza per le rimanenze di merci.

In particolare, il valore delle commesse pluriennali potrà rilevare nel bilancio del conduttore alternativamente:

- come conguaglio positivo o negativo maturato alla conclusione di ciascun esercizio intermedio;
- come "costo" iniziale e rimanenza finale nel primo esercizio, come rimanenza iniziale e finale negli esercizi intermedi e come rimanenza iniziale e "ricavo" finale nell'esercizio in cui si conclude il contratto.

Ma le principali differenze nella gestione delle commesse pluriennali rispetto a quella delle rimanenze

matori, il momento imponible si genera "all'atto della rivendita a terzi ovvero, per i beni non restituiti, alla scadenza del termine convenuto tra le parti e comunque dopo il decorso di un anno dalla consegna o spedizione" (cfr. A. Corsini, "Affitto d'azienda e gestione delle scorte di magazzino", in La rivista delle Operazioni Straordinarie, Euroconference, n.7/11, pag. 31).

di merci attengono alla valutazione, atteso che i lavori in corso su ordinazione possono essere valutati, in base ai principi contabili nazionali, sia sulla base del metodo della percentuale di completamento che di quello della commessa completata.

Il caso più semplice è quello in cui la valutazione delle commesse pluriennali è effettuata dal concedente, nel proprio bilancio, sulla base del criterio della percentuale di completamento il quale, come è noto, prevede che il valore delle rimanenze di lavori in corso su ordinazione sia quantificato in proporzione all'entità del ricavo maturato, corrispondente all'attività eseguita alla data di chiusura dell'esercizio¹³.

In tale ipotesi si dovrà procedere con la valutazione delle commesse in corso sulla base della percentuale di completamento alla data di avvio del contratto di affitto.

Pertanto, si verifica una perfetta coincidenza tra il principio di valutazione contabile e quello desumibile dall'art.2561 c.c. in quanto la valutazione è effettuata sulla base dei ricavi maturati e dunque a valori correnti.

Semmai, sarà opportuno che le parti disciplinino la sorte di eventuali successive rettifiche di valutazione delle commesse che incidano anche sul valore a inizio contratto, derivanti, a esempio, dall'insorgenza di costi non preventivati che modificano la percentuale di completamento determinata sulla base del c.d. metodo del costo sostenuto ("cost to cost"). In presenza di tali rettifiche si potrà, a esempio, prevedere la rideterminazione o meno del valore iniziale delle commesse il quale rileverà, confrontato con quello finale di contratto, ai fini della determinazione del conguaglio.

Particolare attenzione dovrà essere riservata al caso in cui la commessa presenti una perdita, poiché in base ai principi contabili il concedente dovrebbe iscrivere un fondo a copertura integrale della stessa già nel momento in cui è identificata¹⁴.

In tale ipotesi le parti dovranno stabilire nel contratto se la perdita prevista sarà interamente a carico del

¹³ Si ricorda che tale criterio è quello principale previsto dai principi contabili nazionali (cfr. Oic n. 23) e l'unico attualmente previsto ai fini della determinazione del reddito di impresa (cfr. art.93 Tuir) per le commesse ultrannuali.

¹⁴ Il principio contabile Oic 23, rifacendosi al generale postulato di bilancio della "prudenza", stabilisce che, indipendentemente dal criterio di valutazione adottato (criterio della percentuale di completamento o della commessa completata), nel caso si preveda che per il completamento di una commessa si debba sostenere una perdita, tale perdita deve essere riconosciuta nella sua interezza, iscrivendo in bilancio un apposito fondo o riducendo il valore delle rimanenze finali. L'intera perdita della commessa deve essere quindi rilevata nell'esercizio in cui essa sia prevedibile sulla base di una obiettiva e ragionevole valutazione delle circostanze di fatto esistenti.

concedente oppure se la stessa debba essere attribuita quota parte anche al conduttore.

Più complesso è, invece, il caso in cui i lavori in corso su ordinazione, non essendo applicabile il metodo della percentuale di completamento, sono valutati in applicazione del metodo della commessa completata, in base al quale i ricavi e il margine della commessa sono iscritti solo nell'esercizio in cui il contratto è completato, quando cioè le opere sono ultimate e consegnate.

Poiché, infatti, i ricavi della commessa affluiranno interamente nel Conto economico del conduttore

alla conclusione dell'opera, si dovrà disciplinare nel contratto di affitto se tali ricavi competeranno interamente al conduttore, anche per quanto riguarda la parte di lavori eseguita dal concedente prima dell'affitto, oppure se una quota di questi ricavi dovrà essere riconosciuta al conduttore. Stessa problematica dovrà essere affrontata con riferimento alla conclusione del contratto, quando il conduttore restituirà lavori in corso anch'essi valutati al costo e dunque non incorporanti il ricavo maturato.¹⁵

¹⁵ Tali previsioni contrattuali incideranno, ovviamente, sull'entità del canone di affitto.



LA RIVISTA DELL'OPERAZIONI STRAORDINARIE

Mensile di approfondimento
dedicato alla gestione straordinaria
di imprese e società

La rivista analizza gli aspetti **fiscali, giuridici, contabili e aziendali** delle “classiche” operazioni straordinarie (cessione, affitto e conferimento di aziende e partecipazioni, scambi di partecipazioni, fusioni, scissioni, trasformazioni e liquidazioni) e delle **operazioni** che **fuoriescono dagli atti tipici** di gestione ordinaria aziendale (come apporti di opere e servizi, recesso del socio, joint venture, LBO e, più genericamente, le operazioni sul capitale). Viene inviata *via mail* in **formato pdf**. È possibile optare per l'invio anche in formato cartaceo.

Periodicità: mensile

Direttore responsabile: Fabio Garrini

Direzione scientifica: Gianluca Cristofori

Comitato di redazione: Giulio Andreani, Guido Bevilacqua, Riccardo Borsari, Massimo Buongiorno, Sergio Pellegrino, Giovanni Valcarenghi

Acquistalo su **www.euroconference.it** o nelle migliori librerie

www.euroconference.it