RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMPOSTE DIRETTE

di STEFANO NATALI

Ammortamenti e spese di manutenzione nell'affitto d'azienda

Nel contratto di affitto d'azienda uno degli aspetti pratici più delicati è rappresentato dalla gestione degli oneri connessi al deperimento e alla conservazione dei beni.

Nell'affitto d'azienda, l'art. 2561 c.c. dispone l'obbligo per l'affittuario della conservazione dell'efficienza dei beni oggetto del contratto. Un primo aspetto che dobbiamo analizzare è quello legato agli ammortamenti. L'onere di conservazione grava normalmente sull'affittuario e pertanto è quest'ultimo che deduce le quote di ammortamento ai sensi dell'art. 102, c. 8 del TUIR.

Le quote di ammortamento sono commisurate al costo originario dei beni quale risulta dalla contabilità del concedente e sono deducibili fino a concorrenza del costo non ancora ammortizzato ovvero, se il concedente non ha tenuto regolarmente il registro dei beni ammortizzabili, considerando già dedotte, per il 50% del loro ammontare, le quote relative al periodo di ammortamento già decorso. Queste disposizioni, ovviamente, non si applicano nei casi di deroga convenzionale, sempre possibile, alle norme dell'art. 2561 c.c., concernenti l'obbligo di conservazione dell'efficienza dei beni ammortizzabili. In tali casi, il locatore continua a dedurre le quote di ammortamento, purché conservi la qualità di imprenditore. Qualora il concedente, in qualità di impresa individuale, affitti l'unica azienda posseduta, perde la qualifica di imprenditore e pertanto è preclusa ogni possibilità di deduzione analitica dei costi. I canoni di affitto d'azienda sono infatti classificati come **redditi diversi** (art. 71 TUIR). L'eventuale deperimento dei beni rileverà soltanto all'atto della successiva cessione.

Le spese di manutenzione ordinaria, se sostenute dal locatore, sono deducibili dal reddito di quest'ultimo secondo le regole di cui all'art. 102 del TUIR, che ne prevede la deducibilità integrale nell'esercizio in cui sono sostenute in misura non superiore al 5% del valore dei beni ammortizzabili quale risulta all'inizio dell'esercizio dal registro dei beni ammortizzabili, mentre l'eccedenza è deducibile in 5 quote annuali.
Le spese di manutenzione straordinaria, essendo normalmente incrementative, vengono capitalizzate e portate in aumento del costo del bene a cui si riferiscono, seguendo il piano di ammortamento del bene stesso.

Qualora le spese di manutenzione siano sostenute dall'affittuario, il quadro cambia. Secondo la tesi dell'Amministrazione Finanziaria, per le manutenzioni ordinarie, il costo è deducibile interamente nell'esercizio in cui è sostenuto, mentre la **manutenzione straordinaria** viene considerata una spesa pluriennale deducibile nel limite della quota imputabile a ciascun esercizio (art. 108, c. 1 del TUIR). Secondo un diverso orientamento, le regole dovrebbero essere coerenti con l'art. 2561 c.c. e quindi, in assenza di deroghe, se gli ammortamenti sono dedotti dall'affittuario, anche le spese di manutenzione seguirebbero le regole dei beni propri, con applicazione del limite del 5%. Nel caso invece in cui le parti avessero derogato alle norme del Codice Civile, le manutenzioni seguirebbero le regole dei beni di terzi. Come sappiamo, in questi casi, la prudenza è d'obbligo e allinearsi alla posizione del Fisco non nuoce, anzi.

EBOOK
Lavoro nell'era digitale
Social media, WhatsApp, IA, telecamere, licenziamenti: la guida per gestire i nuovi rischi nel rapporto di lavoro
SCOPRI SU RATIO STORE

Riproduzione vietata - mercoledì 05 agosto 2026