Si può beneficiare delle rivalutazioni

Aspetti fiscali

Sono deducibili le quote di ammortamento

L'affittuario subentra ai fini fiscali nella situazione del concedente e, pertanto, si sostituisce a questi nelle posizioni tributarie riferite agli elementi patrimoniali trasferiti. Il tutto comporta il trasferimento dei valori fiscali dal concedente all'affittuario. Con la conseguenza che tali valori rilevano per la determinazione del reddito d'impresa. Le immobilizzazioni soggette ad ammortamento sono prese in carico per quanto riguarda costo storico e fondi di ammortamento.

Con riferimento agli ammortamenti, se non è stata contrattualmente prevista la deroga alle disposizioni dell'articolo 2561 del Codice civile, relativa agli obblighi di conservazione dell'efficienza dei beni ammortizzabili, gli ammortamenti sono calcolati e dedotti dall'affittuario che può anche utilizzare le possibilità offerte dalle leggi di rivalutazione. Al termine dell'affitto l'azienda è trasferita al concedente, comprensiva dei beni rivalutati e della relativa riserva di rivalutazione se non già utilizzata a copertura di eventuali perdite. Se le parti si accordano che sia il concedente a continuare nel calcolo degli ammortamenti, l'eventuale rivalutazione è effettuata soltanto da lui.

Con riferimento all'ammortamento, l'articolo 102, comma 8 del Tuir precisa che per le aziende date in affitto (o usufrutto) le quote di ammortamento sono deducibili nella determinazione del reddito dell'affittuario. Sono commisurate al costo originario dei beni quale risulta dalla contabilità del concedente e sono deducibili fino a concorrenza del costo non ancora ammortizzato: se il concedente non ha tenuto il registro dei beni ammortizzabili, o altro libro o registro, si considerano dedotte per il 50% del loro ammontare le quote relative al periodo di ammortamento già decorso.

Queste disposizioni non si applicano nei casi di deroga all'articolo 2561 del Codice civile, relative all'obbligo di conservazione dell'efficienza dei beni ammortizzabili.

Si deve evidenziare che gli ammortamenti contabilizzati dall'affittuario non sono veri e propri ammortamenti, perché sono accantonamenti: sul punto sono concordi principi contabili e fisco, con deducibilità anche Irap (circolare 26/E/12 paragrafo 5).

Il principio contabile Oic 12 comprende, nell'esemplificazione al contenuto della voce B.13) "Altri accantonamenti" del conto economico quelli al fondo manutenzione e ripristino dei beni di azienda condotta in affitto (o usufrutto). La contropartita è costituita da un fondo che il principio contabile Oic 31 include nella voce B.4) "altri" citando i fondi per manutenzione e ripristino dei beni devolvibili e dei beni d'azienda ricevuta in affitto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA