

Una nota della Fondazione Accademia romana di ragioneria sui diversi aspetti

Affitti d'azienda fuori bilancio

Indicazione dell'impegno rimessa alla nota integrativa

DI CHRISTINA FERIOZZI

L'indicazione dell'impegno finanziario derivante dalla conclusione di contratti di affitto di azienda è rimessa, a partire dai bilanci riferiti al 2016, alla sola capacità descrittiva della nota integrativa. Ciò a seguito della abrogazione dei conti d'ordine, apportata dal decreto di recepimento della direttiva bilanci. È quanto si evidenzia nella nota operativa n. 9/2016 della Fondazione Accademia romana di ragioneria, avente ad oggetto: L'affitto d'azienda: aspetti civilistici, contabili e fiscali.

Il contratto. Fra i contratti aziendali in rapida evoluzione e diffusione, spicca l'affitto di azienda disciplinato dall'art. 2562 c.c., che rinvia alle disposizioni previste dall'art. 2561 c.c. (usufrutto d'azienda) e alle disposizioni generali in tema di affitto (artt. 1571-1654 c.c.).

Mediante tale contratto il concedente – proprietario del bene – attribuisce l'intera gestione dell'azienda di cui è proprietario a un soggetto terzo – affittuario – che si obbliga a «gestire l'azienda senza modificarne la destinazione e in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni di scorte». Oggetto del contratto è l'«azienda», così come disciplinata dall'art. 2555 c.c. e cioè «... un complesso dei beni organizzati

dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa». Molte sono le implicazioni giuridiche e fiscali che scaturiscono da detto accordo fra cui, si evidenzia nella nota della Fondazione, che con l'art. 2558 c.c. viene garantito al locatore dell'azienda il subentro in tutti i rapporti giuridici precedentemente instaurati dall'affittante, salvo espressa deroga di specifici contratti o non trasferimento di contratti

a carattere personale. A riguardo, poi, «il terzo contraente può tuttavia recedere dal contratto entro tre mesi dalla notizia del trasferimento, se sussiste una giusta causa, salvo in questo caso la responsabilità dell'alienante».

Per quanto concerne i rapporti di lavoro, l'art. 2112 c.c. dispone che il rapporto di lavoro continua con il cessionario/affittuario ed il lavoratore conserva tutti i diritti che ne derivano.

Gli articoli 2559 e 2560 del codice civile regolano la cessione dei crediti e debiti relativa all'affitto di azienda.

Per le responsabilità derivanti dal passaggio dei debiti tributari si precisa che nell'affitto di azienda all'affittuario non è estesa alcuna responsabilità per i debiti non pagati dal concedente, ciò anche in ossequio al principio di legalità di cui all'art. 3 del dlgs 472/97. Ciò non toglie, però, che l'affittuario può subire delle conseguenze o pregiudizi derivanti da una eventuale esecuzione forzata sui beni aziendali del concedente.

Da precisare, poi, che nell'affitto di azienda la proprietà degli elementi patrimoniali relativa all'azienda affittata resta in capo al locatore, mentre il conduttore assume la disponibilità e non la proprietà dei beni relativi all'azienda affittata. Pertanto, ai fini della determinazione del reddito del conduttore, esso prende in carico gli elementi patrimoniali dell'azienda affittata in base agli stessi valori fiscali che gli stessi avevano in capo al locatore. E da sottolineare, infine, che ai fini della deducibilità degli ammortamenti, l'affittuario è obbligato a mantenere in efficienza impianti e macchinari.

Le indicazioni prima riportate in calce allo stato patrimoniale

Le indicazioni prima riportate in calce allo stato patrimoniale, mentre il conduttore assume la disponibilità e non la proprietà dei beni relativi all'azienda affittata. Pertanto, ai fini della determinazione del reddito del conduttore, esso prende in carico gli elementi patrimoniali dell'azienda affittata in base agli stessi valori fiscali che gli stessi avevano in capo al locatore. E da sottolineare, infine, che ai fini della deducibilità degli ammortamenti, l'affittuario è obbligato a mantenere in efficienza impianti e macchinari.

Evidenza del contratto. In merito all'indicazione del contratto in contabilità, ai fini

dell'applicazione delle specifiche norme contabili/fiscali, la nota operativa, precisa che con il dlgs 18/8/2015 n.139 che ha recepito la Direttiva 34/2013/UE sono stati abrogati i conti d'ordine (ex comma 3, art. 2424 c.c.) e pertanto, le informazioni relative all'affitto d'azienda, che precedentemente venivano indicate in calce allo Stato patrimoniale nei conti d'ordine, possono essere descritte in Nota integrativa (art. 2427 c.c.). Tale evidenza in quest'ultimo documento, tuttavia, potrebbe apparire non sufficientemente esaustiva, in particolare in assenza di specifiche e dettagliate indicazioni da parte del legislatore. Da ciò consegue, come sollecitato dall'Accademia di ragioneria, la necessità di: «Una rivisitazione delle norme al fine di fornire una interpretazione unitaria dei beni e dei diritti cui è composta l'azienda e chiarire tutte le modalità di svolgimento dell'operazione, anche per individuare dove fornire le necessarie informazioni che prima erano previste nei Conti d'ordine».

Il contratto rinvia alle disposizioni previste dall'articolo 2561 cc

Le indicazioni prima riportate in calce allo stato patrimoniale

MICROCREDITO/1

Bankitalia vuole bilanci chiari e veritieri

DI CINZIA DE STEFANIS

Il bilancio ordinario e quello consolidato dell'impresa del microcredito, devono essere redatti con chiarezza e devono rappresentare in modo veritiero la situazione patrimoniale, la situazione finanziaria e il risultato economico dell'esercizio. Se le informazioni richieste non sono sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta, nella nota integrativa sono fornite le informazioni complementari necessarie allo scopo. Queste le istruzioni fornite dalla banca d'Italia e contenute nella guida «redazione dei bilanci degli operatori del microcredito e dei confidi minori».

Gli schemi di stato patrimoniale e di conto economico sono costituiti da voci (contrassegnate da numeri arabi) e da sottovoci (contrassegnate da lettere) e da ulteriori dettagli informativi (i «di cui» delle voci e delle sottovoci). Le voci, le sottovoci e i relativi dettagli informativi costituiscono i conti del bilancio. È consentita l'aggiunta di nuove voci, purché il loro contenuto non sia riconducibile ad alcuna delle voci già previste dagli schemi e solo se si tratti di importi di rilievo. Altre informazioni, anche riferite alle eventuali voci aggiunte, possono essere fornite nella nota integrativa. In particolare, nella nota integrativa l'intermediario deve inserire le informazioni ritenute necessarie per una corretta rappresentazione della situazione patrimoniale, della situazione finanziaria e del risultato economico dell'esercizio.

© Riproduzione riservata

MICROCREDITO/2

Impresa nel Barese con l'appoggio Anc (commercialisti)

Prima pratica conclusasi positivamente con l'erogazione di una somma di 25 mila euro a favore di una nuova attività nel settore ristorativo, nel comune di Noicattaro, provincia di Bari. Lo annuncia l'Associazione nazionale commercialisti (Anc) che nel marzo scorso ha avviato un progetto volto a favorire l'accesso da parte delle piccole imprese al Fondo di garanzia sulle operazioni di microcredito. L'iniziativa è stata presentata in occasione di un incontro con alcuni esponenti del Movimento 5 Stelle. A distanza di alcuni mesi, l'Anc è riuscita a condurre in porto la prima operazione: nei giorni scorsi la nuova attività è stata inaugurata, con il taglio del nastro da parte del primo cittadino di Noicattaro, Raimondo Innamorato.

E il primo bilancio dell'iniziativa appare positivo. «Sono numerosi», sostiene il presidente dell'Anc Marco Cuchel, «i colleghi che hanno manifestato il loro interesse e dato la loro adesione alla rete nazionale di professionisti, associati Anc, che si sta creando sul territorio per l'assistenza e la consulenza sulle operazioni di microcredito. Naturalmente la rete deve ancora crescere e il nostro obiettivo è far sì che in ogni regione ci siano dei professionisti associati ai quali i soggetti interessati a presentare la richiesta di prenotazione di risorse, attraverso la procedura telematica prevista, possono rivolgersi per avere supporto. Sicuramente l'obiettivo è la nascita di nuove attività imprenditoriali nel Paese, i cui risvolti sono importanti sia sul piano economico sia sotto il profilo dell'occupazione».

Con il ticket scaduto scatta pure la multa

L'automobilista che lascia il veicolo in sosta in una zona a pagamento con il ticket scaduto di validità incorre in una violazione dell'art. 7/15° del codice della strada. Ovvero in una multa di 25 euro e non in un recupero tariffario di carattere civilistico. Lo ha chiarito la Corte di cassazione, sez. II civ., con la sentenza n. 16258 del 3 agosto 2016. Nel caso esaminato dal collegio un automobilista ha proposto ricorso contro una multa elevata dal comune di Chiavari per parcheggio in zona a pagamento con tagliando scaduto. La questione è dibattuta da anni. Secondo il ministero dei trasporti nel caso in cui la sosta in zona blu è consentita senza limitazioni temporali, se il ticket è stato pagato ed esposto e la sosta si prolunga oltre il termine consentito, non si configura alcuna violazione e sanzione del codice della strada ma solo un'inadempienza contrattuale con recupero delle somme corrisposte a titolo di penali e di rimborso delle spese. Le pronunce della cassazione e le interpretazioni dell'Anc si pongono in contrasto con la linea interpretativa assunta dal ministero. Secondo la corte, la sanzione di cui all'art. 157, comma 8, cds per la violazione dell'art. 157, comma 6 si applica sia quando non si attiva il disco orario sia quando non si mette in funzione il parchimetro a pagamento. Al prolungarsi della violazione si applica dunque una sanzione di ulteriori 25 euro eventualmente per ogni periodo in cui si protrae la negligenza. La Corte dei conti, sezione Lazio, nella sentenza n. 888 del 19/09/2012, proseguono gli ermellini, ha condannato al risarcimento del danno erariale la società concessionaria perché consentiva ai trasgressori, entro 24 ore dall'accertamento effettuato dall'ausiliario del traffico, di regolarizzare il mancato pagamento del ticket della sosta senza procedere alla contestazione della violazione del codice della strada. Secondo i giudici dalla lettura del codice stradale non si evince la possibilità di differenziare e/o graduare le violazioni a seconda che il ticket sia scaduto oppure manchi completamente. Quindi con il

biglietto scaduto di validità in caso di sosta in zona blu scatterà sempre la multa.

Stefano Manzelli



La sentenza sul sito www.italiaoggi.it/documenti