

AFFITTO D'AZIENDA E-book

Prezzo: **34,53 €**



Codice	9788868249656
Tipologia	e-Book
Data pubblicazione	10 nov 2021
Reparto	Fisco, Società, E-BOOK
Argomento	Societario, Operazioni straordinarie
Autore	AA.VV.
Editore	Seac

Descrizione

L'affitto d'azienda è un contratto sconosciuto al codice civile, talché, per assimilazione, si fa riferimento agli scarni articoli che disciplinano l'usufrutto d'azienda. Ne risulta una grande libertà contrattuale in quanto, gestiti i pochi vincoli previsti dal codice, il resto è frutto degli accordi tra affittante e affittuario.

Ed è proprio questo uno degli aspetti più complessi da gestire dal punto di vista professionale, perché la tenuta del contratto dipende dalla stratificazione di esperienze maturate sul campo per evitare di cadere non tanto in errori tecnici (sempre possibili) quanto in casi non previsti o i cui effetti sono stati solo parzialmente intercettati. Il contratto di affitto d'azienda presenta certamente dei capisaldi ma va poi confezionato su misura.

Il polso di tale incertezza lo offre la copiosa giurisprudenza che affronta il labile confine tra contratto di locazione di un immobile e affitto di azienda: distinguere le due ipotesi è più semplice in teoria che in pratica e le conseguenze tra tutele civilistiche e assoggettamento all'imposta di registro fanno la differenza.

In questo volume abbiamo cercato di avere un approccio concreto che, da un lato, faccia riferimento alle norme e alle istruzioni dell'Agenzia delle entrate e, dall'altro, affronti aspetti tangibili dell'affitto d'azienda.

Le problematiche contabili sono da anni oggetto di dibattito dottrinale con alcune incursioni da parte dell'Agenzia delle entrate che, anche recentemente, seppure incidentalmente con riferimento alla rivalutazione dei beni delle imprese, ha confermato la soluzione dell'approccio della "proprietà".

Anche per gli aspetti fiscali, dall'Iva alle imposte sui redditi e Irap, le asperità non mancano e un approccio ossequioso dei principi dettati dall'Agenzia richiede una efficiente organizzazione e rendicontazione che deve essere peraltro impostata sin dalla stesura del contratto, diversamente si rischia di trovarsi a navigare in un mare in tempesta senza bussola o peggio di dover mettere tutto continuamente in discussione con la controparte.

Non poteva mancare una specifica parte dedicata all'affitto e crisi d'impresa, posto che già da tempo l'affitto è strumento utilizzato sia per conservare i valori d'azienda, segnatamente quello dell'avviamento commerciale, sia per accompagnare l'azienda stessa in un percorso guidato per uscire dalla crisi, salvaguardando oltre che il predetto avviamento anche l'occupazione.

Nel libro sono anche disponibili contratti d'affitto d'azienda (e di sub affitto d'azienda) frutto di casi concreti realmente gestiti e sintesi di faticosi contraddittori tra le parti.

STRUTTURA DEL LIBRO:

Sezione Prima - ASPETTI CIVILISTICI

Le motivazioni dell'affitto d'azienda

1. Premessa

2. Età avanzata del titolare

3. Concentrazione su altri business

4. Periodo di prova da parte del potenziale acquirente – conferma dei risultati reddituali

5. Periodo di prova da parte del potenziale acquirente – approfondimento del business

6. Il business in franchising

- 6.1 Incapacità gestionale

7. Insufficiente redditività

8. Mancanza di risorse finanziarie per la realizzazione di investimenti indispensabili

9. Soluzione alla crisi d'impresa

Disciplina generale

Premessa

Affitto d'azienda mutuato dall'usufrutto d'azienda

Divieto di concorrenza

Cessione del diritto dell'usufruttuario

Obbligo di conservazione della destinazione

La forma del contratto

Diritti e doveri dell'usufruttuario

La nozione di azienda e di impresa

Azienda – Teoria unitaria

Azienda - Teoria atomistica

Gli elementi che compongono l'azienda

Segni distintivi dell'imprenditore: la ditta, l'insegna e il marchio

Affitto d'azienda e l'imprenditore individuale

Locazione d'immobile contro affitto di azienda

Locazione o affitto – I caratteri distintivi - La giurisprudenza

Affitto di ramo d'azienda e locazione di immobile – Il sottile confine

Premessa

Gli spazi all'interno dei centri commerciali

I locali dei centri commerciali - La cassazione

Affitto di azienda agricola e affitto di fondi rustici

Affitto di azienda agricola – Inapplicabili le norme sul contratto di affitto di fondo rustico

Azienda agricola: canone di affitto e scorte agrarie

Premessa

L'affitto agrario in favore dell'erede

Scorte Agrarie

La forma del contratto e i relativi obblighi pubblicitari

Premessa

Obblighi pubblicitari nell'affitto di azienda

Contratto preliminare di affitto di azienda

Premessa

Contratto preliminare di affitto di azienda

Divieto di concorrenza

1. Premessa

2. Divieto di concorrenza nell'affitto

3. Divieto di concorrenza – Un'obbligazione reciproca

4. Rilevanza degli accordi contrattuali

5. Sviamento della clientela – Indagine sui fatti

5.1 Esempi concreti di sviamento della clientela

6. Inosservanza divieto di concorrenza - Quantificazione del danno

Cessione dei contratti di affitto di azienda

Premessa

Cessione dei contratti

Affitto d'azienda: i contratti in corso

Debiti e crediti relativi all'azienda concessa in affitto

Premessa

Debiti nell'affitto di azienda

La disciplina dei contratti in corso

La cessione dei crediti in costanza d'affitto d'azienda

Debiti tributari e correlate sanzioni

Debiti da rapporti di lavoro

Diritti dei lavoratori in caso di affitto di azienda

Premessa

Diritti dei lavoratori nell'affitto

Crediti verso il lavoratore precedenti l'affitto d'azienda

Accordi sindacali nelle aziende con oltre 15 dipendenti

Ruolo dei CCNL

Modificazioni sopravvenute del contratto di affitto di azienda

Premessa

Modificazioni sopravvenute del contratto

Sub-affitto di azienda

Premessa

Sub-affitto di azienda

Il subentro nel contratto di locazione/affitto dell'immobile

Sub-affitto nell'impresa agricola

Retrocessione dell'azienda affittata

Premessa

Effetti dello scioglimento del contratto di affitto di azienda

Morte dell'affittuario nell'affitto di azienda

Scioglimento del contratto di affitto nel caso di alienazione dell'azienda

Ritardo nella restituzione dell'azienda - Risarcimento del danno

Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria

Premessa

Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria

Imputazione delle spese di manutenzione

Manutenzioni - Deroga contrattuale al Codice civile

Manutenzioni: risvolti fiscali della deroga al Codice civile

Inventario dei beni nell'affitto di azienda

Premessa

Inventario dei beni nell'affitto di azienda
Conguaglio finale corrisposto al concedente
Acquisto e cessione di beni durante l'affitto d'azienda
Beni non a norma facenti parte dell'azienda affittata
Rent to buy di azienda
Premessa
Rent to buy di azienda
Rent to buy di azienda secondo il Notariato
L'inadempimento nel rent to buy d'azienda
Affitto dell'azienda coniugale e familiare
Premessa
Affitto dell'azienda coniugale
Affitto dell'azienda familiare
Sezione Seconda - CRISI D'IMPRESA
L'affitto d'azienda nella crisi d'impresa
L'affitto d'azienda nel fallimento
La struttura-tipo della procedura fallimentare
L'affitto d'azienda prefallimentare
L'affitto d'azienda endofallimentare
L'affitto d'azienda stipulato nelle more della dichiarazione di fallimento
L'affitto d'azienda in costanza di procedura fallimentare
L'armonizzazione dell'affitto endofallimentare con la disciplina a tutela dei lavoratori
L'affitto d'azienda nel concordato preventivo
L'affitto d'azienda antecedente il concordato preventivo
Scioglimento o sospensione del contratto pendente - La procedura
Scioglimento o sospensione del contratto pendente - L'indennizzo
Scioglimento o sospensione del contratto d'affitto d'azienda
L'affitto d'azienda in costanza di concordato preventivo
La scelta dell'affittuario – Il procedimento competitivo
Il principio di competizione ante concordato secondo la giurisprudenza
Un caso concreto di violazione della par condicio
L'iter di svolgimento delle procedure competitive
L'affitto d'azienda nel concordato con continuità
L'armonizzazione dell'affitto in costanza di procedura concordataria con la disciplina a tutela dei lavoratori
La retrocessione dell'azienda affittata nelle procedure concorsuali
La retrocessione dell'azienda affittata antecedentemente al fallimento

La retrocessione dell'azienda affittata nel fallimento

Retrocessione dell'azienda affittata nel concordato preventivo

La nuova disciplina dell'affitto d'azienda nel Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza

Il contratto d'affitto d'azienda nella liquidazione giudiziale

Il contratto d'affitto d'azienda nel concordato preventivo post riforma

L'affitto d'azienda nell'accordo di ristrutturazione dei debiti

L'iter di formazione dell'accordo di ristrutturazione

Il ruolo dell'affitto d'azienda nell'accordo di ristrutturazione

L'affitto d'azienda nel concordato stragiudiziale

I rischi rispetto alle procedure alternative

Il ruolo dell'affitto d'azienda nel concordato stragiudiziale

L'affitto d'azienda nel piano attestato di risanamento

Gli effetti nel diritto fallimentare

Gli effetti sul piano del diritto penale dell'impresa

Gli effetti sul piano fiscale

La gestione dei c.d. beni non a norma

L'affitto di azienda con beni non a norma nel fallimento

L'affitto d'azienda nello schema negoziale del rent to buy

Il rent to buy e il sopraggiunto fallimento

Il fallimento del concedente

Il fallimento del conduttore

Il rent to buy nel concordato preventivo

Sezione Terza - GLI ASPETTI CONTABILI

Premessa

Aspetti contabili – I due diversi approcci

La consegna dell'azienda

1. Affittuario - Le registrazioni contabili in caso di Affitto di Azienda

1.1 Criterio della disponibilità (approccio sostanziale)

2. Affittante - Le registrazioni contabili in caso di Affitto di Azienda

2.1 Criterio della disponibilità (approccio sostanziale)

Canoni d'affitto - Scritture dell'affittante

Canoni d'affitto - Scritture dell'affittuario

Gli ammortamenti - Distinzione

Gli ammortamenti – La deroga contrattuale al Codice civile

Ammortamenti – Assenza di deroga contrattuale al Codice civile

Spese di manutenzione

Cessione dei beni strumentali durante l'affitto dell'azienda

Esemplificazione pratica – No deroga al codice civile

Scritture dell'affittuario Morfeo

Esemplificazione pratica – Si deroga al codice civile

Cessione di cespiti – La proposta alternativa e la criticità fiscale

Beni acquistati dall'affittuario durante l'affitto d'azienda

Scritture dell'affittuario

Trasferimento dei lavoratori dipendenti

Rimanenze di magazzino

Problema dell'avviamento

Cessazione del contratto d'affitto – I conguagli

Conguaglio finale – L'affittante

Conguaglio finale – L'affittuario

Un esempio concreto

Le scritture dell'affittuario Beta (metodo della disponibilità)

Scritture dell'affittuario Beta

Scritture dell'affittante Alfa

Sezione Quarta - ASPETTI FISCALI

Ammortamento dei beni strumentali

1. Premessa

2. Ammortamenti – La regola generale

3. Costituzione di un fondo “ammortamento” improprio

4. Ammortamenti – Deducibilità ai fini IRAP

5. Restituzione dell'azienda al termine dell'affitto – Sorte degli ammortamenti

6. Deroga alla regola civilistica generale

- 6.1 Opponibilità della deroga convenzionale ai fini della deducibilità degli ammortamenti

Spese di manutenzione

Premessa

Spese di manutenzione nell'affitto d'azienda

Deducibilità delle spese di manutenzione sostenute dall'affittuario

Deducibilità delle spese di manutenzione sostenute dall'ex imprenditore

Deducibilità delle spese di manutenzione sostenute dall'imprenditore

Canone di affitto - Regole di tassazione in capo al concedente e deducibilità per l'affittuario

1. Premessa

2. Quando il locatore perde lo status di imprenditore

2.1 Se il locatore non è più imprenditore non paga l'IRAP

3. Locatore che non ha (mai avuto) lo status di imprenditore

4. Quando il locatore non perde lo status di imprenditore

4.1 Se il locatore è un imprenditore paga l'IRAP

5. Affittuario – Canoni di locazione

6. Canone d'affitto d'azienda per le imprese minori

Acquisto e cessione dei beni dell'azienda data in affitto

Premessa

Breve inquadramento civilistico-contabile della questione

Criterio della proprietà

Criterio della disponibilità

Cessione del bene – Le diverse teorie della dottrina

Cessione del bene – Effetti fiscali – Metodo della proprietà

Cessione del bene – Effetti fiscali – Metodo della disponibilità

Beni acquistati dall'affittuario

Rivalutazione dei beni dell'azienda affittata

1. Premessa

2. Rivalutazione dei beni d'impresa – Inquadramento generale

2.1 Limite del valore economico

2.2 Effetti fiscali della rivalutazione

2.3 Riserva da rivalutazione

2.4 Saldo attivo da rivalutazione da affrancare al netto dell'imposta sostitutiva

3. Rivalutazione dei beni che fanno parte dell'azienda affittata

4. Rivalutazione degli immobili del settore alberghiero-termale

Differenze di inventario e conguaglio finale

Premessa

Differenze inventariali

Trattamento fiscale del conguaglio finale – L'affittuario

Trattamento fiscale del conguaglio finale – Il locatore

Quando all'affitto segue la cessione d'azienda – Tassazione della plusvalenza

1. Premessa

2. Azienda ceduta dal locatore imprenditore

3. Azienda ceduta da locatore senza lo status di imprenditore

3.1 Determinazione della plusvalenza tassabile

3.2 Tassazione della plusvalenza

Affitto d'azienda e disciplina delle società di comodo

1. Premessa

2. Disciplina delle società di comodo – Inquadramento generale

3. Disciplina delle società non operative

4. Disciplina delle società in perdita sistematica

5. Società che concede in affitto l'azienda e disciplina delle società di comodo

6. Prassi dell'amministrazione finanziaria

7. Giurisprudenza di legittimità

8. Una prospettiva alternativa

8.1 Come si contabilizza una azienda concessa in affitto

8.2 Conseguenze della contabilizzazione secondo il criterio della disponibilità

9. Affittuario e disciplina delle società di comodo

Affitto d'azienda e indici sintetici di affidabilità fiscale

Premessa

Indici sintetici di affidabilità - Cenni

Affitto d'azienda e ISA

Canone di affitto – Imposte indirette

1. Premessa

2. Affitto d'azienda e IVA – Locatore soggetto IVA

3. Canone di affitto – Se il locatore non è soggetto IVA

4. Norma antielusiva del D.L. n. 223 del 2006

4.1 Riduzione del canone di affitto

Plafond IVA – Trasferimento dal locatario all'affittuario

1. Premessa

2. Trasferimento del plafond IVA

2.1 Comunicazione all'Agenzia mediante il modello dichiarazione di variazione dei dati IVA

3. Rispetto degli adempimenti previsti per il trasferimento del plafond

Cessione dei beni nell'affitto d'azienda – Profili IVA

Premessa

Cessione dei beni da soggetto che non ha (o non ha più) lo status di imprenditore

Conguaglio finale ai fini IVA

Premessa

Differenze inventariali

Conguaglio finale a favore del locatario

Conguaglio finale a favore dell'affittuario

IMU e sua deducibilità dal reddito

1. Premessa

2. Imposta municipale propria (IMU) e affitto d'azienda

3. Deducibilità dell'IMU dal reddito d'impresa

4. Deducibilità dell'IMU nell'affitto d'azienda

4.1 Immobili per i quali l'IMU è deducibile

4.2 Deducibilità per cassa o competenza

Affitto d'azienda e rent to buy

1. Premessa

2. Rent to buy degli immobili secondo l'Agenzia delle Entrate

3. Rent to buy d'azienda secondo il Notariato

3.1 Rent to buy – Imposte indirette

3.2 Rent to buy – Imposizione diretta

4. Sviluppi successivi - Fondazione Notariato

4.1 Imposte dirette – canoni versati dal conduttore al concedente

4.2 Imposte indirette – Tassazione del canone

4.3 Imposte indirette – Il rimborso dell'imposta di registro in caso di mancato trasferimento dell'azienda

4.4 Proposta di soluzione normativa

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento allo 0461.232337 o 0461.980546

oppure via mail a : servizioclienti@libriprofessionali.it

www.LibriProfessionali.it è un sito di Scala snc Via Solteri, 74 38121 Trento (Tn) P.Iva 01534230220

