

Studi legali: **Pirola Pennuto Zei & Associati** vince davanti alla Ctp Milano

LINK: <http://www.cassaforense.it/radiocor-news/studi-legali-pirola-pennuto-zei-associati-vince-davanti-alla-ctp-milano/>

Studi legali: **Pirola Pennuto Zei & Associati** vince davanti alla Ctp Milano (Il Sole 24 Ore Radiocor Plus) - Roma, 24 feb - **Pirola Pennuto Zei & Associati** vince per una società attiva nella locazione di immobili davanti alla Commissione Tributaria Provinciale di Milano. Il procedimento ha origine da un filone accertativo effettuato dall'Agenzia delle Entrate nei confronti di società immobiliari che detengono centri commerciali e ne affittano gli spazi commerciali per il tramite di contratti di affitto di ramo d'azienda. Secondo l'Ufficio, l'ammortamento degli immobili inclusi nel ramo d'azienda avrebbe dovuto essere dedotto dagli affittuari e non dal proprietario. Sulla base del ricorso presentato dal team dello studio i giudici tributari milanesi hanno invece ritenuto la tesi dell'Ufficio priva di fondamento in quanto l'affittuario non entra mai nella libera disponibilità del bene, dal momento che il proprietario mantiene i poteri gestori dell'immobile. Ciò è supportato dal fatto che nei contratti non è prevista la corresponsione di alcuna somma al termine

dell'affitto da parte dell'affittuario al concedente che possa essere configurabile quale conguaglio volto a ristorare il proprietario della perdita di efficienza del ramo d'azienda; il canone tiene conto del fatto che è il proprietario a farsi carico del mantenimento dell'efficienza dei beni inclusi nel ramo d'azienda affittato; nei contratti è incluso solo un diritto d'uso della porzione immobiliare. Tutti questi elementi sono stati considerati determinanti per la conferma della deducibilità fiscale in capo al proprietario degli ammortamenti relativi ai rami d'azienda affittati. com-Sga (RADIOCOR) 24-02-20 16:53:07 (0457)AVV 5 NNNN

Affitto d'azienda, ammortamenti deducibili dal locatore

In caso di affitto d'azienda, la deducibilità degli ammortamenti relativi agli immobili può restare in capo al proprietario/locatore. Se l'affittuario non entra mai nella piena disponibilità del bene, infatti, non può scomputare dal proprio reddito le quote dei cespiti. La decisione è stata assunta dalla Ctp Milano, con la sentenza n. 5830/1/19, depositata il 17 dicembre 2019. Il procedimento nasceva da un accertamento emesso dall'Agenzia delle entrate a carico di una società proprietaria di un centro commerciale utilizzato come outlet, la cui attività era quella di concedere in locazione gli spazi alle diverse catene di negozi e grande distribuzione. Gli immobili venivano concessi con la formula dell'affitto d'azienda. A seguito dei controlli effettuati, l'ufficio contestava alla società l'indebita deduzione di costi di ammortamento per circa 2,5 milioni di euro. Somme relative agli immobili costituenti il centro commerciale, che a parere dei verificatori non potevano essere dedotti dall'impresa locatri-

ce, perché i contratti recavano clausole contraddittorie ed erano sostanzialmente privi della deroga ex articolo 2561 del codice civile, espressamente richiesta dall'articolo 102, comma 8 del Tuir per poter dedurre gli ammortamenti. Si tratta della deroga convenzionale che, in presenza dell'obbligo di conservazione dell'efficienza dei beni ammortizzabili, consente la deduzione al locatore. A parere dell'ufficio, quindi, l'ammortamento degli immobili inclusi nel ramo d'azienda avrebbe dovuto essere dedotto dagli affittuari. Da qui il ricorso della società, rappresentata in giudizio dallo studio **Pirola Pennuto Zei e Associati**, davanti alla Ctp Milano. Il collegio di prime cure accoglie le tesi della azienda ricorrente, affermando non solo che la deroga era presente in tutti i contratti, ma anche che gli affittuari non erano mai entrati nella libera disponibilità del bene, essendo previsto nei contratti di affitto che i poteri gestori dell'immobile rimanessero in capo al proprietario stesso. A

supporto di tale argomentazione, recita la sentenza, vi sono tre elementi. Primo, nei contratti non era prevista la corresponsione di alcuna somma al termine dell'affitto da parte dell'affittuario al concedente, configurabile quale conguaglio volto a ristorare il proprietario della perdita di efficienza del ramo d'azienda. Secondo, il canone di affitto teneva conto del fatto che era il proprietario a farsi carico del mantenimento dell'efficienza dei beni inclusi nel ramo d'azienda affittato. Terzo, nei contratti era incluso esclusivamente un diritto d'uso della porzione immobiliare. Alla luce di tale circostanza, «gli immobili dell'outlet non potevano essere considerati inclusi tra i cespiti appartenenti ai rami d'azienda, in quanto nel contratto si faceva espresso riferimento a un diritto d'uso». Pertanto il costo «non può che essere dedotto esclusivamente dal proprietario, per il quale l'ammortamento dell'immobile risulta assolutamente inerente», concludono i giudici.

Fabio Tassi

© Riproduzione riservata

