

Affitto d'azienda o cessione d'azienda: quando la Cassazione nega l'Iva

SINTESI OPERATIVA

Un contratto denominato affitto d'azienda può essere riqualificato ai fini IVA come cessione d'azienda quando gli elementi concreti mostrano un trasferimento definitivo: vendita del magazzino, subentro nei rapporti di lavoro e cessazione dell'attività del concedente. La cessione è fuori campo IVA e soggetta a imposta di registro, perciò l'IVA sui canoni non è detraibile. Per la Cassazione conta la sostanza economica, anche attraverso elementi esterni all'atto; il criterio resta distinto da quello dell'imposta di registro, limitato al contenuto documentale.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Con l'ordinanza n. 23047/2026, depositata il 10 luglio, la Cassazione ha stabilito che un contratto chiamato "affitto d'azienda" può essere riqualificato come cessione d'azienda ai fini Iva se, guardando alla sostanza economica dell'operazione, il risultato coincide con un trasferimento definitivo: vendita del magazzino, subentro nei rapporti di lavoro, cessazione dell'attività della società concedente sono gli indizi che hanno convinto i giudici. La conseguenza è pesante, perché la cessione d'azienda resta fuori dal campo Iva e sconta l'imposta di registro, quindi l'Iva versata sui canoni dell'affitto non era mai detraibile. La pronuncia è interessante anche perché mostra come, ai fini Iva, la sostanza economica e gli elementi extratestuali contino sempre, a differenza di quanto avviene oggi per l'imposta di registro, dove l'art. 20 del Dpr 131/1986, riformato nel 2018 e confermato legittimo dalla Corte costituzionale nel 2020, limita la riqualificazione ai soli elementi risultanti dall'atto.

PREMESSA

C'è una regola che nel diritto tributario ritorna con una certa insistenza, sotto forme sempre diverse: non conta come le parti hanno chiamato un contratto, conta quello che quel contratto realizza davvero. Lo ha ribadito, ancora una volta, la Corte di Cassazione. Con l'ordinanza n. 23047/2026, depositata il 10 luglio scorso, i giudici di legittimità hanno stabilito che un'operazione formalmente qualificata come affitto d'azienda, se nella sostanza economica è una cessione, non dà diritto alla detrazione dell'Iva pagata sui singoli beni ceduti. Una pronuncia che riporta al centro un tema mai del tutto chiuso, e che riguarda da vicino chi si occupa di operazioni straordinarie: quando un affitto è davvero un affitto, e quando invece è altro travestito da affitto.

IL CASO: DUE AVVISI DI ACCERTAMENTO PER LA SOCIETÀ

L'Agenzia delle entrate aveva contestato a una S.p.A. la qualificazione, formalmente adottata dalle parti, di un contratto di affitto d'azienda. Secondo l'ufficio, quell'accordo era in realtà una cessione d'azienda mascherata. Da qui la notifica di due avvisi di accertamento, relativi ai periodi d'imposta 2017 e 2018, riferiti a Ires, Iva e Irap.

La riqualificazione portava con sé due conseguenze pesanti: il disconoscimento dei costi dedotti dalla società e, soprattutto, il recupero dell'Iva detratta sui canoni di affitto versati. Non una questione marginale, evidentemente, se la vicenda è arrivata fino in Cassazione.

GLI INDIZI VALORIZZATI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Per sostenere la riqualificazione, l'ufficio non si è fermato al testo del contratto. Ha ricostruito il comportamento effettivo delle parti, individuando una serie di elementi che, messi insieme, raccontavano una storia diversa da quella scritta sulla carta. Nella prassi accertativa è proprio questo il metodo più usato: si cerca la coerenza, o l'incoerenza, tra quello che il contratto dichiara e quello che accade nei fatti.

INDIZIO VALORIZZATO	COSA SEGNALE
i) Vendita delle merci di magazzino	Trasferimento definitivo, non semplice uso temporaneo dei beni
ii) Subentro nell'unico autocarro aziendale	Passaggio di un cespite strumentale, non mera concessione in godimento
iii) Subentro nei rapporti di lavoro e nei debiti verso i dipendenti	Continuità sostanziale dell'organizzazione produttiva
iv) Successivo trasferimento di ulteriori cespiti	Progressivo svuotamento del patrimonio della concedente
v) Sostanziale cessazione dell'attività della concedente	Incompatibile con un affitto, per natura destinato a essere restituito
vi) Riconducibilità di entrambe le società alla stessa persona fisica	Assenza di reale contrapposizione di interessi tra le parti

Presi singolarmente, questi elementi forse non basterebbero. Presi insieme, però, disegnano un quadro abbastanza chiaro: quello di un'azienda uscita definitivamente dal patrimonio della concedente, non di un bene produttivo temporaneamente concesso in uso.

DUE GRADI DI GIUDIZIO, DUE LETTURE OPPOSTE

Il giudice di primo grado aveva accolto i ricorsi della società. In sintesi: l'ufficio non aveva correttamente fondato la riqualificazione né sull'abuso del diritto né sulla simulazione, e andava rispettata la libertà delle parti di scegliere lo schema negoziale ritenuto più opportuno, tanto più in presenza di valide ragioni economico-finanziarie. La Corte di giustizia tributaria di secondo grado aveva confermato quella decisione, ritenendo che il punto centrale fosse l'interpretazione civilistica del contratto così come sottoscritto.

Due gradi di merito arrivati alla stessa conclusione partendo da premesse simili: se le parti hanno scelto liberamente di stipulare un affitto, e quella scelta risponde a ragioni economiche genuine, non spetta all'amministrazione finanziaria riscrivere l'accordo.

LA CASSAZIONE RIBALTA TUTTO: CONTA LA SOSTANZA

La Cassazione non ha condiviso questa impostazione e ha accolto il ricorso dell'Erario. Il punto, per i giudici di legittimità, non è tanto interpretare il contratto secondo le regole del codice civile. Il punto è valutare il fenomeno economico complessivo che quel contratto, e gli atti a esso connessi, realizzano concretamente.

È un passaggio che merita di essere sottolineato, perché sposta l'asse del ragionamento. Non basta dimostrare che il contratto, letto alla lettera, è un affitto. Occorre verificare se, guardando all'insieme delle operazioni, il risultato economico ottenuto dalle parti coincide con quello di una cessione. Nel caso esaminato, secondo la Cassazione, coincideva.

AFFITTO D'AZIENDA O CESSIONE D'AZIENDA: LA NORMA IVA

La disciplina di riferimento è l'articolo 2 del Dpr 26 ottobre 1972, n. 633, il testo che regola l'imposta sul valore aggiunto in Italia. Il comma 3, lettera b), di quella norma stabilisce che non sono considerate cessioni di beni le operazioni, comprese le cessioni e i conferimenti in società o altri enti, che hanno per oggetto aziende o rami d'azienda. In pratica: chi cede un'azienda, o un ramo funzionalmente autonomo, resta fuori dal campo di applicazione dell'Iva, e l'operazione sconta invece l'imposta di registro, in base al principio di alternatività Iva/registro previsto dall'articolo 40 del Dpr 26 aprile 1986, n. 131.

Secondo quanto previsto da questa disposizione, se l'operazione esaminata dalla Cassazione fosse stata davvero una cessione d'azienda fin dall'inizio, e non un affitto, l'Iva versata dal cessionario sui beni ricompresi nel trasferimento non sarebbe mai stata detraibile, semplicemente perché non ci sarebbe mai stata un'operazione imponibile a monte. Ecco perché la riqualificazione, in casi come questo, produce conseguenze così pesanti: non si tratta di ricalcolare qualche voce di bilancio, si tratta di negare in radice un diritto alla detrazione che la società riteneva acquisito.

IL PRINCIPIO ARRIVA DALL'UNIONE EUROPEA

La regola italiana non nasce per caso. È opportuno notare che l'articolo 2, comma 3, lettera b), del Dpr 633/1972 recepisce una facoltà concessa agli Stati membri dal diritto unionale. Originariamente era l'articolo 5, paragrafo 8, della sesta direttiva 77/388/CEE a prevedere che, in caso di trasferimento di un'universalità totale o parziale di beni, gli Stati potessero considerare non avvenuta alcuna cessione, con il beneficiario che subentra al cedente in una sorta di continuità. Oggi la stessa previsione si trova nell'articolo 19 della direttiva 2006/112/CE, che ha sostanzialmente rifiuto, senza stravolgerla, la disciplina previgente.

La logica di fondo, più volte ribadita dalla Corte di giustizia, è pratica: agevolare i trasferimenti d'impresa, evitando di gravare la tesoreria dell'acquirente con un esborso Iva rilevante che, comunque, sarebbe in seguito recuperato tramite detrazione. Semplificare, senza cambiare il risultato finale per l'Erario.

ZITA MODES E SCHRIEVER: LA BUSSOLA UE

Per capire quando un trasferimento rientra in questa disciplina, occorre guardare alla giurisprudenza unionale, che negli anni ha costruito una nozione autonoma di "trasferimento di universalità di beni", non vincolata alle etichette usate dai singoli ordinamenti nazionali. Due pronunce, in particolare, restano punti di riferimento.

La prima è la sentenza Zita Modes (causa C-497/01, del 27 novembre 2003): la nozione va interpretata nel senso che comprende il trasferimento di un'azienda o di una parte autonoma di un'impresa, inclusi gli elementi materiali e, se presenti, quelli immateriali che, complessivamente, costituiscono un complesso idoneo a proseguire un'attività economica autonoma.

La seconda è la sentenza Schriever (causa C-444/10, del 10 novembre 2011): la Corte di giustizia ha ricondotto al trasferimento d'azienda anche il passaggio dello stock di merci e dell'attrezzatura commerciale di un negozio, avvenuto insieme alla locazione dei locali, chiarendo che il criterio decisivo è la capacità del complesso trasferito di consentire, in capo al beneficiario, la prosecuzione autonoma di un'attività economica.

Da queste pronunce emerge il criterio che i tecnici chiamano "elemento funzionale": conta il legame tra ciascun bene trasferito e l'impresa nel suo insieme. Se un bene è funzionalmente inserito in un complesso aziendale, la sua cessione non può essere isolata e valutata come operazione a sé. Va invece ricondotta al fenomeno unitario del trasferimento d'azienda, indipendentemente dalla forma giuridica scelta e a prescindere dall'eventuale assenza di finalità elusive.

PERCHÉ LA QUALIFICAZIONE FORMALE NON BASTA PIÙ

Su questo punto la Cassazione, nell'ordinanza n. 23047/2026, è netta: l'opera di qualificazione dell'operazione non si esaurisce nell'analisi del contratto. Riguarda, piuttosto, il fenomeno economico complessivo e gli atti a esso collegati. Un principio che, si potrebbe dire, ridimensiona il valore probatorio del contratto scritto quando i fatti raccontano un'altra storia.

Vale la pena notare che questo approccio non richiede necessariamente la prova di un intento elusivo. Anche in assenza di finalità di risparmio d'imposta, se il risultato economico complessivo coincide con quello di una cessione d'azienda, l'operazione va trattata come tale ai fini Iva. È una differenza importante rispetto all'abuso del diritto, che presuppone invece, tra gli altri elementi, un vantaggio fiscale indebito come causa prevalente dell'operazione.

IVA E IMPOSTA DI REGISTRO: DUE CRITERI DIVERSI

C'è un aspetto che merita di essere chiarito, perché altrimenti il lettore rischia di confondere due piani distinti. Ai fini Iva, come si è visto, conta il fenomeno economico complessivo, anche a costo di guardare a elementi esterni al contratto e ad atti a esso collegati. Ai fini dell'imposta di registro, invece, l'articolo 20 del Dpr 131/1986, riscritto dalla legge di bilancio 2018 (legge 205/2017) e ritenuto costituzionalmente legittimo dalla Corte costituzionale con la sentenza n. 158/2020, impone oggi un criterio molto più stretto: la riquilificazione dell'atto deve basarsi sugli elementi desumibili dall'atto stesso, prescindendo da elementi extratestuali e da atti collegati.



Questa distinzione spiega perché la Cassazione, nell'ordinanza n. 23047/2026, ha potuto valorizzare comportamenti successivi e atti collegati al contratto senza incorrere nei limiti oggi previsti per il registro: la riqualificazione contestata riguardava l'Iva, disciplina di origine unionale con una propria nozione autonoma di trasferimento d'azienda, non l'imposta di registro. Il principio di alternatività tra i due tributi non implica, quindi, che i criteri di qualificazione dell'operazione siano identici.

UN ESEMPIO PER CAPIRE MEGLIO IL MECCANISMO

Si consideri un caso ipotetico, utile solo a chiarire la logica seguita dai giudici. Una società, la Rossi Elettronica Srl, stipula con una seconda società, la Bianchi Retail Srl, un contratto denominato “affitto d'azienda” avente per oggetto un negozio di elettronica, comprensivo di arredi e attrezzature. Nello stesso contratto, però, le parti prevedono anche la vendita definitiva delle scorte di magazzino, il passaggio dei tre dipendenti del negozio, con i relativi debiti da Tfr, e l'uso esclusivo, senza limiti temporali definiti, del marchio commerciale. Nei mesi successivi, la Rossi Elettronica cessa ogni altra attività e non risulta più operativa sul mercato.

In un caso costruito così, un accertamento dell'Agenzia delle entrate potrebbe seguire lo stesso schema visto nell'ordinanza n. 23047/2026: gli indizi, cessione delle scorte, passaggio del personale, cessazione dell'attività della concedente, potrebbero condurre alla riqualificazione dell'affitto in cessione d'azienda, con conseguente recupero dell'Iva eventualmente detratta dalla Bianchi Retail sui canoni versati. Il nome cambia, la logica no: quello che conta è cosa succede davvero, non come viene chiamato sulla carta.

AFFITTO D'AZIENDA O CESSIONE D'AZIENDA: LE DIFFERENZE

PROFILO	AFFITTO D'AZIENDA	CESSIONE D'AZIENDA
Natura dell'operazione	Concessione temporanea in godimento	Trasferimento definitivo della proprietà
Rilevanza Iva	Prestazione di servizi, canoni soggetti a Iva	Esclusa dal campo Iva (art. 2, comma 3, lett. b, Dpr 633/1972)
Imposta di registro	Proporzionale sui canoni, in genere	Proporzionale sul valore dell'azienda trasferita
Detrazione Iva per l'acquirente	Sì, sull'Iva addebitata sui canoni, se dovuta	Non applicabile, non c'è Iva a monte da detrarre
Restituzione del bene	Prevista alla scadenza	Non prevista, il trasferimento è definitivo

Questa tabella aiuta a capire perché la qualificazione dell'operazione non è mai un dettaglio formale. Cambia l'imposta applicabile, cambia chi ha diritto alla detrazione, cambia perfino il regime dell'imposta di registro. Un errore di inquadramento, magari commesso in buona fede al momento della stipula, può tradursi anni dopo in un accertamento pesante.

LE CONSEGUENZE PRATICHE PER IMPRESE E CONSULENTI

Per chi si occupa di operazioni straordinarie, la lezione dell'ordinanza n. 23047/2026 è abbastanza diretta. Occorre valutare con attenzione, prima della stipula, se l'operazione strutturata come affitto contiene, di fatto, elementi tipici di una cessione: passaggio definitivo di scorte, subentro nei rapporti di lavoro, trasferimento di cespiti ulteriori rispetto a quelli oggetto dell'affitto, cessazione dell'attività della parte concedente. Nessuno di questi elementi, isolato, è per forza decisivo. Insieme, però, possono cambiare la qualificazione dell'intera operazione.

È necessario, inoltre, documentare le ragioni economico-finanziarie che giustificano lo schema contrattuale adottato, perché è proprio su questo terreno che si gioca la partita davanti ai giudici di merito. Nella vicenda decisa dalla Cassazione, le valide ragioni economiche erano state riconosciute nei primi due gradi di giudizio: non sono bastate a reggere davanti alla Cassazione, che ha spostato l'attenzione sul dato oggettivo della sostanza economica.

■ COSA CAMBIA PER CHI HA GIÀ DETRATTO L'IVA

Chi si trova in una situazione simile, con un affitto d'azienda che presenta caratteristiche riconducibili a una cessione, dovrebbe valutare per tempo l'esposizione al rischio. Un accertamento che riqualifichi l'operazione comporta, come si è visto, il recupero dell'Iva detratta, oltre a sanzioni e interessi, e può incidere anche sulla deducibilità dei costi collegati al contratto. In alcuni casi può avere senso valutare strumenti di regolarizzazione spontanea, ma la decisione va sempre calata sul caso concreto, verificando i termini di accertamento ancora aperti e la solidità della documentazione a supporto delle scelte fatte al momento della stipula.

Non esiste una soluzione valida per tutti i contratti di affitto d'azienda già in essere. Ogni situazione andrebbe riletta alla luce dei criteri indicati dalla Cassazione, cespite per cespite, clausola per clausola.



STUDIO PIZZANO STUDIO SABATINO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)

Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

***Nota informativa:** Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (21/07/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO