



AMMORTAMENTO NELL'AFFITTO D'AZIENDA

Chi ha diritto alla deduzione? — Ord. n. 19129/2026 | Art. 2561 c.c.

RIEPILOGO RAPIDO

Art. 2561

Codice Civile
obbligo
conservazione

Ord. 19129

Cassazione
11 giugno
2026

Affittuario

Ha diritto
alla
deduzione

100%

Costo deperim.
a carico
affittuario

SCHEMA OPERATIVO: COME FUNZIONA IL TRASFERIMENTO

- 1 Concedente** — Cede l'azienda in godimento — mantiene la proprietà
- 2 Affittuario** — Subentra nella posizione fiscale — usa i beni ogni giorno
- 3 Deperimento** — Logorio, deterioramento, obsolescenza → costo reale
- 4 Deduzione** — Ammortamento spetta all'affittuario (Cass. n. 19129/2026)

PRINCIPIO: il rischio economico del deperimento segue l'uso — chi usa i beni li ammortizza

CHI DEDUCE GLI AMMORTAMENTI E CHI NO

✓ AFFITTUARIO	Deduce gli ammortamenti
✓ AFFITTUARIO	Subentra nei valori fiscali riconosciuti
✓ AFFITTUARIO	Assume il rischio di deperimento
✓ AFFITTUARIO	Continua il piano di ammortamento del concedente
✗ CONCEDENTE	NON deduce gli ammortamenti
✗ CONCEDENTE	Non sostiene il rischio di deperimento durante l'affitto
✗ CONCEDENTE	Tassa solo il canone d'affitto percepito

CONFRONTO: CONCEDENTE vs AFFITTUARIO

ASPETTO	CONCEDENTE	AFFITTUARIO
Proprietà dei beni	<input type="checkbox"/> Rimane proprietario	<input type="checkbox"/> Non è proprietario
Utilizzo dei beni	<input type="checkbox"/> Non usa i beni	<input type="checkbox"/> Usa i beni ogni giorno
Rischio deperimento	<input type="checkbox"/> Trasferito all'affittuario	<input type="checkbox"/> A suo carico
Obbligo conservazione	<input type="checkbox"/> Trasferito all'affittuario	<input type="checkbox"/> A suo carico
Deduzione ammortamenti	<input type="checkbox"/> Non spetta	<input type="checkbox"/> Spetta
Reddito rilevante	Canone d'affitto	Reddito d'impresa

ERRORI DA EVITARE — RISCHIO CONTESTAZIONE FISCALE

N.	ERRORE	CONSEGUENZA
1	Concedente deduce ancora dopo stipula affitto	Nessun titolo dopo il trasferimento
2	Affittuario non rileva gli ammortamenti	Rappresentazione infedele del reddito
3	Affittuario riparte da zero anziché subentrare	Deve continuare ai valori riconosciuti
4	Contratto non registrato o incompleto	Forma scritta e registrazione obbligatorie

PRINCIPIO CASSAZIONE — ORD. N. 19129/2026

Il diritto alla deduzione degli ammortamenti spetta al soggetto tenuto a garantire la conservazione e l'efficienza del complesso aziendale: l'affittuario, non il concedente.
Corte di Cassazione, Ordinanza 11 giugno 2026, n. 19129