

AFFITTO DI AZIENDA

NOTE

L' **ammortamento** (e la manutenzione ordinaria) spetta all'affittuario. Qualora invece, per deroga, spetti all'affittante, il canone sarà più alto in quanto lo stesso rinuncia al diritto del conguaglio per il deperimento dei beni.

Per i **debiti e i crediti** non si applicano le norme sulla cessione di azienda e pertanto gli stessi sono trasferiti solo con specifica pattuizione e con il consenso e la notifica al creditore/debitore.

Al termine del contratto il conduttore non ha diritto all'indennità di **avviamento**.

Con l' **opzione** il locatore/conduttore si riserva la facoltà di vendere/acquistare l'azienda.

Con la **prelazione** (prevista per legge) il locatore ha il diritto di acquistare l'azienda a parità di prezzo.

I beni acquistati dall'affittuario, al termine del contratto, sono di proprietà dell'affittante

PROCEDURA PER L'AFFITTUARIO

Conti d'ordine - **beni di terzi**

azienda in affitto @ affittante azienda
con riporto delle varie voci dello stato patrimoniale a **valori correnti**
con allegato elenco dei beni strumentali (costo storico e fondo) a **valori di libro**

Conti d'ordine - **impegni**

Canoni per affitto @ affittante azienda
per il totale dei canoni relativi alla durata dell'affitto

Rimanenze iniziali @ debiti verso affittante azienda
Se vengono affittate anche le rimanenze (caso non abituale)

Vendita di beni strumentali

Incassi e pagamento sono rilevati come debiti e crediti verso locatario di azienda affittata

Banca @ diversi
@ debiti verso affittante
(beni – eventuale fondo reintegro)
@ sopravvenienza attiva
affittante azienda @ azienda in affitto
(beni – eventuale fondo reintegro)
se vengono venduti beni strumentali in affitto

Alla fine del contratto si fa l'inventario a valori correnti e si liquida la differenza di **conguaglio finale** rispetto all'inventario iniziale

Diversi @ diversi
Debiti verso locatore
Fondo accantonamento beni in affitto @ crediti verso locatore
@ debiti per conguaglio finale

Il conguaglio costituisce **sopravvenienza passiva per il conduttore e attiva per il locatore**