

DONNINI & ASSOCIATI

Dottori Commercialisti e Revisori Legali

Viale da Verrazzano 7 - 54036 MARINA DI CARRARA/MS

Tel. e fax autom. 0585 – 787666 – 787667 – 630478

Cod.fisc. e part. iva 00705190452



Carrara, 20 ottobre 2025
DL/

Spett.le

SPESE SU IMMOBILE LOCATO (O IN AFFITTO D' AZIENDA) – CHI LE DEDUCE?

Nell' *incipit* dell' articolo *"Affitto d' azienda, in bilico l' inerenza dei costi sostenuti sull' immobile"* (Il Sole 24 Ore del 1° settembre scorso) Fabrizio Dominici e Giorgio Gavelli riferiscono che per la CGT Molise (sentenza n. 52/2025) *"non sono deducibili le spese sostenute su un immobile in affitto per difetto del requisito dell' inerenza, trattandosi di costi che gravano sulla ditta affittuaria e non sulla proprietaria"*. I Giudici Regionali però non si esprimono così lucidamente e non fissano perciò alcun principio. I contorni del caso, del resto, risultano piuttosto confusi.

La sentenza 52/2025 non riassume infatti la materia del contendere e non si conosce il punto di vista del contribuente vittorioso in primo grado ⁽¹⁾. Si capisce soltanto che un Locatore (in sentenza chiamato *"Società*-*1 srl"*) avrebbe per contratto maturato un credito di 40mila euro circa nei confronti della sua Affittuaria (in sentenza chiamata *"Società*-*1 srl in liquidazione"*) per spese sostenute in relazione all' immobile locato. E che l' Affittuaria – avendo dedotto tale costo – s' è vista censurare dall' Agenzia delle Entrate di cui è divenuta "controparte" nel processo.

A chi allora è destinata la statuizione della CGT Molise e riportata da Il Sole? Non all' Affittuaria che - ricevendo l' addebito dal Locatore - si è appunto accollata le spese sull' immobile proprio come sembra volere la CGT Molise. E nemmeno al Locatore però, che non risulta essere parte del processo.

In questo senso non aiutano nemmeno i "Motivi della decisione". Si rimprovera infatti ai Giudici di primo grado *"...di non aver dato conto delle ragioni del decum in modo soddisfacente"*, di aver seguito *"uno scarno percorso motivazionale"*, di essersi infine attenuti ad una *"motivazione non consona a principi ed indirizzi interpretativi di legittimità"*. E per quest' ultimo profilo in particolare la CGT Molise si appella ad una Ordinanza della Cassazione (la n. 23698 del 1° ottobre 2018) riguardante la società XX che – controllandola al 100% - fatturava alla società YY, a titolo di *"consulenze Capogruppo"*, un' importo pari all' 1,75% del volume di vendite di YY. Dice infatti l'

¹ La sentenza CGT Campobasso, primo grado, non è risultata reperibile.

Ordinanza – e così riporta la CGT Molise – che *“i costi non possono ritenersi legittimi e congrui solo per il fatto di essere stati pattuiti nel contratto stipulato tra le due società...in siffatto modo, si attribuirebbe erroneamente all’ autonomia negoziale delle parti la capacità di derogare alle norme imperative previste in ambiti fiscali...”*. E tanto è bastato (*“da quanto sopra considerato”*) per concludere *“alquanto laconicamente”* (proprio come rimproverato ai Giudici di primo grado) con la riforma della pronuncia e l’ accoglimento dell’ appello presentato dall’ Agenzia delle Entrate. Altro non si legge.

Quel che però la CGT Molise non ha rilevato nella medesima Ordinanza è che *“...nel caso di specie, opponendo l’ errata argomentazione della incondizionata deducibilità fiscale dei costi contrattualmente stabiliti, la C.T.R (la ex Commissione Tributaria Regionale, ora CGT, n.d.r.) omette di esaminare le circostanze dedotte nell’ atto impositivo...in ordine al difetto di effettiva esistenza ed inerenza dei costi per i servizi di “consulenza, analisi e studio”, asseritamente svolti dalla controllante in favore della controllata YY in assenza di ogni documentazione (diversa dalla mera fatturazione degli importi) attestante la reale prestazione ... , e l’ inerenza funzionale di detti servizi sotto il profilo della necessità o utilità di essi ai fini della attività di impresa svolta dalla YY”*.

I Supremi Giudici – insomma - non hanno affatto negato validità ad un patto liberamente stipulato tra le parti: hanno semmai censurato l’ impossibilità di verificare l’ effettiva prestazione della Controllante, nonché i benefici che la prestazione medesima avrebbe apportato al lavoro della Controllata ⁽²⁾.

En passant: la vicenda risolta dalla Cassazione nel 2018 riguarda la medesima CGT Molise citata in apertura di questo commento.

Secondo noi comunque – per concludere - non ci sono regole fisse nel riparto delle spese tra Locatore ed Affittuario: esse competono infatti al soggetto e nel modo stabilito dal contratto, naturalmente se il contratto è *vero* e ragionevolmente *fondato*. In mancanza dell’ atto, o in assenza di una esplicita disciplina sulla partecipazione alle spese, si applicano le disposizioni portate dalla L. 392/1978 e/o dal Codice Civile.

* * * *

Confidando d’ aver fornito utili spunti di riflessione, restiamo a disposizione e molto cordialmente salutiamo

DONNINI & ASSOCIATI
Dr. Luciano Donnini

DONASS-CIR/CIR25-CIR/POR

² Una percentuale fissa e durevole sulle vendite ha francamente il sapore di una *royalty*; o comunque di un artificio finalizzato a spostare somme – senza causa - in favore della Controllante.