



NEWS

Dallo Studio Amato di Roma, 17 luglio 2019

IVA, trattamento dell'indennità conseguita per perdita avviamento commerciale

Dovuta ai sensi dell'art. 34 della legge sull'equo canone" n. 392/78.

Tale indennità viene corrisposta dal locatore di immobili commerciali, quale base l'ultimo canone corrisposto dal conduttore, ed **è pari a 18 mesi** (21 per alberghi). Per ottenerla è necessario, in costanza di **effettivo abbandono** dell'immobile:

che l'attività comporti contatti diretti con il pubblico;

che la disdetta del contratto sia esercitata dal locatore.

La somma in questione in questo caso assume la natura di **ristoro compensativo** (norma di comportamento 190/2014 Aidc), un indennizzo dovuto automaticamente (in presenza delle dette condizioni) per la cessazione del vincolo. Priva del **presupposto oggettivo** dell'Iva (non v'è alcuna controprestazione) l'operazione **non rileva ai fini Iva**.

La **rilevanza IVA** può, al contrario, verificarsi quando derivi da una contrattazione tra le parti (la cosiddetta buonuscita), in tal caso, infatti, la somma rappresenta il corrispettivo di un'obbligazione assunta dal conduttore. In tal caso l'Aidc ritiene che all'indennità vada applicato il medesimo regime IVA che vigeva per i canoni di locazione.

Ovviamente quanto detto non ha ragione di esistere qualora il locatore **sia un soggetto privato** poiché la locazione rimane esclusa sin dall'inizio per **carenza di presupposto soggettivo**.

Va aggiunto che una risoluzione dell'Ae (73/2005) non escludeva l'assoggettabilità ad Iva di tali somme, la giurisprudenza, ampiamente maggioritaria, ha tuttavia continuato ad inquadrare tali operazioni secondo la norma di comportamento anzidetta (**Cassazione n. 13345/2006, Cassazione n. 8559/2012 e varie sentenze di merito**).