

IVA

Trattamento Iva dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale

di Alessandro Bonuzzi

L'**indennità** per la perdita dell'**avviamento commerciale** (c.d. "buonuscita") costituisce una forma di **compensazione** per il conduttore che **rilascia** l'immobile alla fine della locazione, perdendo uno degli **elementi essenziali** che stanno alla base del **valore della propria attività**.

L'indennità è quantificata in funzione dell'ultimo canone corrisposto dal conduttore uscente. Più precisamente, per le **locazioni di immobili commerciali**, l'indennità è pari a **18 mensilità dell'ultimo canone** (21 mensilità per gli alberghi).

Ai sensi della **L. 392/1978**, i **presupposti** per la corresponsione dell'indennità per la perdita dell'avviamento sono legati:

- alla **natura** dell'immobile locato, il quale deve essere adibito ad attività industriali, commerciali, artigianali o turistiche che **comportino contatti diretti** con utenti o consumatori;
- alle **modalità di cessazione** del rapporto tra proprietario e conduttore, atteso che l'indennità risulta, spettante qualora la **disdetta sia esercitata dal locatore**;
- all'effettivo **rilascio** dell'immobile.

Sul **trattamento Iva** dell'indennità di avviamento commerciale si è espressa l'**Aidc** con la **norma di comportamento n. 190/2014**.

A parere dell'Associazione, siccome la somma che il locatore deve corrispondere al conduttore al termine della locazione assume la natura di **ristoro compensativo**, essa è qualificabile come **indennizzo** dovuto "automaticamente" per la **cessazione del vincolo giuridico**.

In quanto **priva di controprestazione**, quindi **carente del presupposto oggettivo**, l'operazione **non è rilevante ai fini Iva**.

L'indennità può assumere invece **rilevanza** agli effetti dell'imposta allorquando derivi da una **negoziazione** fra le parti. In tal caso, infatti, si verifica il **sinallagma** poiché la somma rappresenta il **corrispettivo** di un'**obbligazione assunta** dalla controparte, ossia dal **conduttore**.

Secondo l'Aidc, in tali ipotesi, all'indennità va applicato lo **stesso regime Iva** (esenzione o imponibilità) che ha trovato applicazione per i **canoni di locazione**.

Siffatta interpretazione trae ispirazione dalla **sentenza della Corte di Giustizia Lubbock Fine & C. causa 63/92 del 15 dicembre 1993**, tesa a evitare l'emersione di **distorsioni** nell'applicazione dell'imposta.

Tantoché, se il **locatore** è un **privato consumatore**, essendo rimasta la **locazione esclusa** da Iva per **mancanza del presupposto soggettivo**, anche l'indennità deve seguire il **medesimo trattamento non** dovendo essere **gravata** dell'imposta.

Va chiarito che la norma di comportamento in esame si pone in **aperto contrasto** con la [**risoluzione AdE 73/E/2005**](#), secondo cui, siccome:

- l'[**articolo 15 D.P.R. 633/1972**](#) prevede l'esclusione da Iva solo nel caso di un **risarcimento in senso proprio**, dovuto a ritardi o inadempimento di obblighi contrattuali;
- non è comunque affatto da escludere che anche un risarcimento in senso proprio possa sottendere un'operazione di **cessione di beni o prestazione di servizi**;
- il fatto che l'indennità di avviamento commerciale affondi le sue radici in una ben precisa disposizione di legge che pone un **obbligo** a carico del locatore e non in un accordo di natura contrattuale, non esclude la possibilità di ricondurre l'evento **sotto il raggio d'azione dell'Iva**;
- la situazione che si verifica tra le parti, sia pure per disposizione di legge, appare riconducibile ad un vero e proprio **rapporto sinallagmatico**, in cui oggetto dello scambio è di fatto quell'incremento di valore che il conduttore, riconsegnando il bene, rimette nella disponibilità del proprietario;

*“deve ritenersi che l'indennità ..., qualora corrisposta in seguito alla **naturale cessazione della locazione**, costituisca il **corrispettivo di un'obbligazione** che ..., ai fini dell'Iva, deve essere considerata alla stregua di una **prestazione di servizi** ex articolo 3 comma 1 del D.P.R. 633 del 1972, **imponibile** in presenza del requisito soggettivo”.*

Diversamente, l'andamento della **giurisprudenza** è in linea con il pensiero dell'Aidc, ritenendo da sempre la **“buonuscita”** un'operazione **non rilevante** ai fini dell'Iva.

Si richiama al riguardo la [**sentenza della Corte di Cassazione n. 13345/2006**](#), la [**sentenza della Corte di Cassazione n. 8559/2012**](#) e la [**sentenza CTR Toscana 1889/25/16 del 28 febbraio 2016**](#).

Alla luce della posizione assunta dai giudici nonché dalla dottrina, è auspicabile un **ripensamento** sulla questione da parte dell'Agenzia delle entrate, atteso che il suo indirizzo pare oramai **“temerario”**.

Seminario di specializzazione

I NUOVI INDICATORI SINTETICI DI AFFIDABILITÀ FISCALE

[Scopri le sedi in programmazione >](#)