

# IVA – Indennità per perdita di avviamento

---

6 Giugno 2005

L'indennità per la perdita dell'avviamento, che spetta al locatore a seguito della cessazione del rapporto di locazione avente ad oggetto immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo (per attività industriali, artigianali, commerciali, turistici etc.), deve essere assoggettata ad IVA, in quanto costituisce il corrispettivo dell'incremento di valore (avviamento) che il conduttore, riconsegnando il bene, rimette nella disponibilità del proprietario. Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate con la recente **Risoluzione n. 73/E del 3 giugno 2005**, in risposta ad un'istanza di interpello relativa al trattamento da riservare, ai fini dell'IVA, all'indennità per perdita di avviamento, di cui all'art. 34 della legge 392/1978, che, nel caso specifico, il proprietario doveva corrispondere alla società conduttrice dell'immobile, a seguito della cessazione del rapporto di locazione per scadenza del termine contrattuale.

In particolare, l'art.34 della legge 392/1978 stabilisce che, in caso di cessazione di un rapporto di locazione avente ad oggetto immobili adibiti ad attività industriali, commerciali, artigianali o turistiche (di cui all'art.27, numeri 1 e 2, della stessa legge 392/1978), spetta al locatario un'indennità pari a 18 mensilità (21 per le attività alberghiere) dell'ultimo canone corrisposto. Ciò a condizione che la cessazione della locazione non avvenga per cause imputabili al conduttore (inadempimento, disdetta o recesso da parte dello stesso) o per procedure concorsuali.

Al riguardo, l'Agenzia ha precisato che l'indennità non è necessariamente legata ad una funzione risarcitoria, conseguente ad un atto unilaterale del proprietario (locatore) che interrompa anticipatamente il contratto, causando un danno economico al conduttore, ma può succedere, come è nel caso oggetto dell'interpello, che la stessa sia riconosciuta anche nell'ipotesi di "cessazione naturale" del rapporto di affitto per decorrenza dei termini.

In tale circostanza, non avendo l'indennità natura risarcitoria, non può trovare applicazione l'art.15 del D.P.R. 633/1972 che sancisce l'esclusione dalla base imponibile IVA delle somme dovute a titolo, tra l'altro, di penalità per ritardi o altre irregolarità nell'adempimento contrattuale.

Al contrario, a parere dell'Agenzia, l'indennità a cui il conduttore ha diritto, anche in caso di cessazione naturale del rapporto di locazione, costituisce il corrispettivo (sia pure determinato in base alla legge) di quello che la sua attività commerciale ha rappresentato in termini di aumento del valore dell'immobile e della potenzialità dello stesso ad essere utilmente impiegato nell'esercizio dell'attività imprenditoriale.

Quindi, tale indennità, qualora corrisposta in seguito alla naturale cessazione della locazione, costituisce il corrispettivo di un'obbligazione che, ai fini IVA, deve essere considerata alla stregua di una prestazione di servizi e, quindi, assoggettabile alla medesima imposta, ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 633/1972, qualora il conduttore rivesta la qualifica di soggetto passivo.

4140-Risoluzione n. 73-E del 3 giugno 2005.pdf [Apri](#)