
Indennità perdita avviamento esclusa da IVA

di [Vincenzo D'Andò](#)

Publicato il 14 Novembre 2019

E' da considerare esclusa da IVA l'indennità perdita avviamento in caso di cessazione del rapporto di locazione di immobili commerciali

Cessazione del rapporto di locazione di immobili commerciali: l'indennità è esclusa da Iva

Indennità perdita avviamento senza IVA esclusa da Iva: nel caso di cessazione del rapporto di locazione di immobili commerciali, il conduttore ha diritto a un'indennità per la perdita dell'avviamento, ma non se la cessazione è dovuta a risoluzione per inadempimento, disdetta o recesso di tale soggetto oppure a procedura concorsuale.

Sentenza della Cassazione

Con **sentenza n. 29180 del 12 novembre 2019** la **Corte di cassazione ha indicato** che l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale non ha natura corrispettiva, ma rientra tra le somme dovute a titolo di risarcimento del danno, penalità, ritardi o altre irregolarità contrattuali, che non concorrono alla formazione della base imponibile IVA, in virtù dell'art. 15 del DPR 633/72.

Fatto

La società cooperativa (contribuente), già locataria di un immobile ad uso non abitativo di durata novennale, ha chiesto all'Erario **il rimborso** a termini dell'art. 21, comma 2, d.lgs. 31 dicembre 1992, n.

546 dell'IVA - già addebitata in fattura alla proprietaria dei locali A.S. SRL a titolo di rivalsa all'atto del pagamento dell'indennità da perdita di avviamento ex art. 34 l. 27 luglio 1978, n. 392 per cessazione del contratto di locazione - adducendo di avere restituito l'IVA di rivalsa alla locatrice in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Venezia del 5 marzo 2013.

L'iter del caso specifico

L'istanza di rimborso dell'IVA, già restituita alla cessionaria, è stata rigettata dall'Agenzia delle Entrate, con la motivazione che l'indennità di cui all'art. 34 della Legge n. 392/1978 deve considerarsi quale imponibile IVA.

A seguito di impugnazione, la CTP di Treviso ha accolto il ricorso ritenendo la natura risarcitoria dell'indennità di cui all'art. 34 Legge n. 392/1978.

La CTR del Veneto, con sentenza in data 16 novembre 2015 ha accolto l'appello dell'Ufficio.

Ha ritenuto il giudice di appello che l'indennità di cui all'art. 34 citato non ha la funzione di ristorare i danni derivati al conduttore dalla perdita del valore dell'avviamento commerciale per effetto della disdetta del contratto alla scadenza da parte del locatore, bensì mira a riconoscere al conduttore un corrispettivo per l'incremento arrecato al valore locatizio dell'immobile; detta indennità non può, pertanto, ad avviso del giudice di appello, avere natura risarcitoria, per cui non può operare l'ipotesi di esenzione dalla base imponibile di cui all'art. 15, comma 1, n. 1 D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, in quanto indennità avente natura corrispettiva, costituente parte del corrispettivo della locazione e, pertanto, assoggettabile a IVA.

Ha ritenuto, inoltre, il giudice di appello di escludere la natura risarcitoria della indennità in oggetto sul presupposto della insussistenza di alcun comportamento illecito di parte locatrice.

Propone ricorso per cassazione la società cooperativa contribuente affidato a un unico motivo di ricorso, ulteriormente illustrato da memoria; l'Ufficio ha depositato atto di costituzione senza proporre difese scritte.

Decisione: Indennità perdita avviamento esclusa da IVA

Con l'unico e pluriarticolato motivo la società cooperativa deduce violazione e falsa applicazione degli artt. 1, 2, 3 e 15 D.P.R. n. 633/1972, nella parte in cui la sentenza impugnata ha ritenuto che l'indennità di perdita dell'avviamento di cui all'art. 34 legge. n. 392/1978 non rientra nelle ipotesi di esclusione dalla base imponibile IVA, avendo la suddetta indennità natura corrispettiva e non risarcitoria, in funzione dell'incremento arrecato al valore locativo dell'immobile restituito al proprietario, quale effetto dello svolgimento dell'attività svolta dalla locatrice, prestazione rientrante, pertanto, nel sinallagma contrattuale.

Deduce il ricorrente come sia invalso nella giurisprudenza di legittimità l'opposto principio, secondo cui la prestazione in oggetto abbia funzione indennitaria e non costituisca corrispettivo per la remunerazione di un servizio.

Rileva, inoltre, come la correlazione dell'indennità all'obbligazione di riconsegna dell'immobile non istituisca una relazione sinallagmatica tra prestazioni contrattuali, costituendo piuttosto un corrispettivo per la cessazione del contratto.

Deduce, infine, come l'impostazione secondo cui l'indennità posta a corrispettivo della cessazione del rapporto locatizio è esente da IVA non è in contrasto con la giurisprudenza unionale.

Secondo la Corte di cassazione, il ricorso società cooperativa è fondato: indennità perdita avviamento esclusa da IVA.

14 novembre 2019

Vincenzo D'Andò

Potrebbe interessarti anche:

[Indennità per perdita avviamento: aspetti fiscali](#)

[La questione della tassabilità delle indennità risarcitorie](#)