

Indennità per anticipato rilascio dell'immobile locato: trattamento fiscale

di [Giuseppe Rebecca](#)

Pubblicato il 4 Dicembre 2021

Come trattare, sotto l'aspetto tributario, la **somma corrisposta ad un inquilino** per compensarlo di una **anticipata riconsegna dell'immobile locato**?
La fattispecie si presenta spesso, soprattutto nel **caso di subentro** di locatari nelle **zone di maggior pregio** delle nostre città.

Rapporto locativo e indennità per anticipato rilascio dell'immobile locato

Trattiamo il caso in cui il **proprietario di un immobile locato** corrisponda una determinata **somma al conduttore**, a fronte dell'**impegno** di quest'ultimo di **liberare i locali prima della scadenza naturale del contratto di locazione** o comunque anche alla scadenza, senza assumere atteggiamenti ostruzionistici, come talvolta accade. La erogazione di tale buonuscita dipende dalla **volontà negoziale delle parti del rapporto locativo**, ed esula quindi dalla questione indennità per perdita dell'avviamento di cui all'art. 34 della legge 392/1978. Tale **somma potrebbe anche essere corrisposta da terzi soggetti** (estranei

al rapporto locativo in corso), **intenzionati ad acquistare l'immobile** o ad adibirlo a sede della propria attività. L'Amministrazione finanziaria si è pronunciata una sola volta su questa materia, con la risalente risoluzione ministeriale 26 agosto 1995, n. 239/E. Il caso riguardava la tassazione dell'indennità percepita dall'affittuario di terreno agricolo per la restituzione anticipata del fondo, indennità che sarebbe da ricondurre nel novero dei redditi diversi di cui all'art. 81 (ora art. 67), comma 1, lettera e), del TUIR e cioè fra quelli di natura fondiaria non determinabili catastalmente, qualora al rilascio anticipato del fondo si accompagni la cessazione dell'attività agricola esercitata dall'affittuario. Analizziamo il trattamento fiscale riservato a questa indennità, che non ha nulla a che vedere con l'indennità per la perdita di avviamento commerciale, sia nei confronti di chi percepisce tale reddito, sia di chi lo eroga, sia per le



imposte dirette che indirette.

Trattamento dell'indennità per anticipato rilascio dell'immobile ai fini delle imposte sui redditi

La tassazione nei confronti del soggetto percipiente

Relativamente al **trattamento fiscale dell'indennità per anticipato rilascio** in capo al soggetto percipiente, è necessario distinguere a seconda che la stessa sia conseguita:

- a. da persona fisica al di fuori dell'esercizio d'impresa commerciale;
- b. ovvero da persona fisica nell'esercizio d'impresa commerciale o da società o ente commerciale.

Nell'ipotesi sub a), qualora la somma corrisposta dal locatore fosse inquadrabile come risarcimento di un danno emergente, cioè di una perdita patrimoniale effettivamente subita dall'affittuario a causa del rilascio anticipato dell'immobile detenuto in locazione, allora tale somma non sarebbe assoggettabile ad imposizione ai fini Irpef. Principio general

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento