

Il canone di locazione a scaletta: aspetti fiscali

di [Giuseppe Rebecca](#)

Publicato il 15 Novembre 2022

Il cosiddetto “canone a scaletta” per gli **immobili commerciali** ha occupato nel tempo molta giurisprudenza, sia fiscale che civilistica. Dato che è una modalità di determinazione del canone che suscita molto interesse, in questo articolo se ne esaminano le possibili **criticità**.

Canone a scaletta: aspetti generali

“Nell'ambito delle locazioni commerciali è sovente il ricorso ai c.d. «canoni a scaletta o scalettati», ossia a canoni di locazione di importo variabile in aumento o in diminuzione in base a elementi predeterminati dalle parti interessate, quali il fatturato oppure l'esecuzione da parte del conduttore dei lavori necessari a rendere l'immobile idoneo all'attività commerciale che verrà ivi svolta.”

In quest'ultimo caso, il canone di locazione stabilito annualmente in un certo ammontare, subisce delle variazioni in diminuzione durante l'esecuzione del contratto e nella pratica è utilizzato per consentire al conduttore di “rientrare”, totalmente o parzialmente, delle spese dallo stesso sostenute per la preliminare ristrutturazione dell'immobile, il cui esborso si aggiunge a quello della locazione.

Ciò ovviamente nel presupposto, più o meno esplicitato nel relativo contratto, che le opere di ristrutturazione eseguite sull'immobile da parte del conduttore ne accrescano il valore, a beneficio ovviamente del proprietario dello stesso.”

Così viene bene descritta, nella risposta ad interpello n. 424/2022 del 2022 dell'Agenzia delle Entrate, la fattispecie dei canoni a scaletta.

Da un punto di vista pratico possono risultare crescenti oppure anche decrescenti, nel senso che ad esempio il canone di locazione potrebbe essere concordemente determinato in euro 1.000, ma per i primi x anni essere ridotto, per agevolare il conduttore nell'avvio della sua attività, ad esempio ad euro 500 il primo anno, e così via.

La sostanza è esattamente la stessa di una previsione a crescere.

Le **problematiche fiscali** che ne possono derivare sono due, e riguardano l'IVA e le imposte dirette; e questo soprattutto in presenza di lavori sostenuti da parte del conduttore.

L'IVA

Secondo l'Agenzia delle Entrate, come specificato nella [risposta ad interpello n. 424/2022 del 12 agosto 2022](#), nella fattispecie si ravvisano gli estremi della permuta.

A sostegno sono portate più sentenze.

La prima è la sentenza della **Corte di Giustizia UE del 23 settemb**

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