

# Indennità per la perdita di avviamento commerciale: sintesi degli aspetti civilistici e dubbi tributari

di [Claudio Sabbatini](#)

Publicato il 17 Settembre 2025

La chiusura di un'attività commerciale in affitto può celare un diritto al risarcimento: l'indennità di avviamento. Ma quando spetta davvero e quali sono le implicazioni fiscali? Un'analisi approfondita esplora le condizioni per ottenerla e le controverse interpretazioni sull'IVA. Scopri i dettagli di una materia complessa che tutela chi investe il proprio lavoro in un luogo.

## Avviamento commerciale: quando l'indennità è dovuta e come trattarla fiscalmente

Si passa in rassegna la normativa (e la giurisprudenza che l'ha interpretata) e alcuni aspetti di natura fiscale (limitatamente al comparto Iva) dell'indennità per la perdita di avviamento commerciale, spettante in talune situazioni legate alla locazione di fabbricati commerciali.



## Indennità avviamento commerciale: i presupposti legali

L'indennità per la **perdita di avviamento commerciale** – disciplinata dagli artt. 34 e 35, legge 392/1978 ed avente lo scopo di indennizzare, al termine del contratto, il conduttore per la perdita dell'avviamento dallo stesso realizzato nei locali concessi in locazione<sup>[1]</sup> – spetta qualora il conduttore eserciti nei locali concessi in locazione una attività commerciale comportante un **effettivo contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori** (Cassazione 19/5/2010, n. 12278; 16/2/1998, n. 1632; 27/9/2006, n. 20960)<sup>[2]</sup>. La prova va fornita dal conduttore (art. 2697 codice civile). Se nel contratto fosse pattuito diversamente, spetterà al conduttore dimostrare la simulazione relativa (Cassazione 20/9/2006, n. 2331). Essa spetta anche qualora detta indennità sia stata riconosciuta al conduttore in sede contrattuale (Cassazione 14/5/2007, n. 11011), salvo che il locatore non fornisca la prova contraria

(ossia l'assenza di attività, del conduttore, che comporta contatti con il pubblico). La questione più delicata da valutare in sede di giudizio potrebbe essere volta ad **accertare se l'attività esercitata dal conduttore risulta essere diversa da quella indicata nel contratto di locazione**, come nel caso in cui l'immobile fosse utilizzato anche per attività extra-aziendale ovvero se l'attività commerciale prevalentemente non è stata svolta verso privati consumatori, perché in tali casi il beneficio dell'indennità potrebbe essere calcolata non sull'intero canone ma rapportato alla sola superficie adibita all'uso commerciale con contatti diretti con il pubblico (Cass. Sezioni unite 28/10/1995, n. 11301).

### Calcolo e casistiche del diritto

L'indennità spetta al conduttore nella misura di **18 mensilità** (salvo che per altre particolari attività, come per quella alberghiera, per le quali è prevista una indennità pari a 21 mensilità) dell'ultimo canone corrisposto. Ad esempio, se alla cessazione del contratto di locazione il canone ammontasse a 40mila euro all'anno (3.333,33 euro al mese), l'indennità ammonterà a 60mila euro (3.333,33

## 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