

Niente IVA sull'indennizzo per migliorie al bene pubblico apportate in autonomia dal locatario

Scritto da Interdata Cuzzola | 04/01/2022

In linea generale, rientrano nel campo di applicazione dell'IVA le operazioni (cessioni di beni e/o prestazioni di servizi) contraddistinte dal nesso sinallagmatico proprio dei rapporti obbligatori a prestazioni corrispettive, in cui le prestazioni, a carico di entrambe le parti, sono legate da un nesso di interdipendenza funzionale.

Diversamente, in mancanza di un sinallagma, ossia in mancanza di reciproche prestazioni/obbligazioni a carico delle parti interessate, l'operazione è, in linea di principio, fuori dal campo di applicazione dell'IVA per carenza del presupposto oggettivo di applicazione dell'imposta.

Applicando tali linee ermeneutiche, l'Agenzia delle Entrate, con la risposta ad interpello n. 860/2021, pubblicata lo scorso 23 dicembre, ha affermato che non è assoggettabile ad IVA l'indennizzo spettante al locatario per i miglioramenti da questi apportati alla "cosa locata", indispensabili per l'esercizio della propria attività, con il consenso espresso del proprietario che ne beneficia con la possibilità di rilocarla verso un canone annuo più elevato: non vi è, infatti, un reale sinallagma contrattuale, visto che il proprietario si è limitato a rilasciare il consenso ai lavori di miglioria, autonomamente decisi dalla controparte.

L'indennizzo in questione, pertanto, si correla esclusivamente al dato obiettivo dell'incremento di valore del compendio immobiliare e, conseguentemente, deve considerarsi escluso dall'ambito di applicazione dell'IVA per mancanza del presupposto oggettivo.