

Le locazioni

Adempimenti fiscali - I
L'imposta di registro

a cura di
Patrizia Clementi

Le guide operative di **exLege**

Le locazioni

Adempimenti fiscali - I

L'imposta di registro

a cura di
Patrizia Clementi

SUPPLEMENTO AL N° 69 DI EX LEGE - POSTE ITALIANE SPA SPED. IN ABB.TO PO-
STALE DL 353/2003 (conv. in legge 27/02/2004 n. 46) art. 1 comma 1 LO/MI

Fonti normative

Legislazione

- D.P.R. 600/1973, art. 41-ter (accertamento locazioni)
- D.P.R. 131/1986 (TUR), artt. 2 (atti soggetti a registrazione), 5 (termini per la registrazione), art. 10 (soggetti obbligati), 17 (rinnovi, proroghe e risoluzioni), art. 19 (eventi successivi alla registrazione), art. 21 (atti contenenti più disposizioni), art. 23 (beni soggetti ad aliquote diverse), art. 27 (atti sottoposti a condizione sospensiva), art. 28 (risoluzione del contratto), 35 (contratti a prezzo indeterminato), art. 36 (proroga tacita e recesso anticipato), art. 43 (base imponibile), 52-bis (liquidazione dell'imposta – accertamento), art. 57 (solidarietà passiva), 71 (insufficiente dichiarazione di valore), 72 (occultamento di corrispettivo), Tariffa, Parte Prima, art. 5 (aliquote contratti locazione) e art. 9 (altri atti a contenuto patrimoniale Tariffa, Parte Seconda, art. 2-bis (contratti di durata non superiore a 30 giorni))
- D.Lgs. 471/1997, art. 13 (ricordati o omessi versamenti)
- D.Lgs. 472/1997, art. 13 (ravvedimento operoso)
- L. 311/2004, art. 1, c. 343 (accertamento locazioni convenzionate), c. 343 (agevolazioni contratti convenzionati) e c. 346 (nullità dei contratti non registrati)
- D.Lgs. 196/2005, art. 6 (Attestato di Prestazione Energetica)
- D.L. 133/2014 (conv. L. 262/2014), art. 19 (esenzione da bollo e registro per accordi di riduzione del canone)
- L. 208/2015, art. 1, c. 59 (che modifica l'art. 13 della L. 431/1998) (registrazione delle locazioni abitative)

Prassi

- Ministero delle finanze, Risoluzione 251253/1980 (rimborso spese e oneri accessori)
- Ministero delle finanze, Circolare 12/E/1998 (locazioni sotto i 30 giorni e pagamento anticipato imposta contratti pluriennali)
- Ministero delle finanze, Circolare 15/E/1999 (locazioni immobili arredati)
- Agenzia delle entrate, Circolare 36/E/2003 (cessione dei contratti)
- Agenzia delle entrate, Risoluzione 91/E/2004 (clausole penali)
- Agenzia delle entrate, Risoluzione 606/E/2010 (modifiche del canone)

- Nota della Direzione Regionale delle entrate Lombardia n. 77546/2013 (clausole penali)
- Nota 37916/2016 della Direzione Regionale delle entrate Lazio, allegato “Direttiva sui criteri di tassazione di alcune fattispecie di negozi giuridici contenuti negli atti notarili” (clausole penali)
- Agenzia delle entrate, Circolare 27/E/2016 (registrazione contratti locazioni abitative)

Giurisprudenza

- Commissione Tributaria Centrale, Sentenza n. 3723 del 26 maggio 1989 (clausole penali)
- Corte di Cassazione, Sezioni Unite, Sentenza n. 23601 del 9 ottobre 2017 (nullità dei contratti non registrati)
- CTC, Sentenza n. 2387/1994 (rimborso spese e oneri accessori)
- Commissione Tributaria Provinciale di Pavia, Sentenza n. 66/1/ 2018 (clausole penali)
- Commissione Tributaria Provinciale di Milano, Sentenza n. 618/1/2019 (clausole penali)

Ambito di analisi: i fabbricati della “sfera istituzionale”

Questa Guida operativa si sofferma sugli adempimenti fiscali, relativi all'imposta di registro, dei contratti di locazione di fabbricati urbani, argomento che, sotto il profilo civilistico, è stato trattato nel supplemento ad *exLege* n. 67. Nel supplemento al n. 70 sarà affrontato il tema delle imposte dirette (IRES) e di quelle comunali (IMU e TASI).

Va precisato che in questa Guida e nella prossima sarà preso in considerazione il regime fiscale degli edifici concessi in locazione dalla parrocchia, dagli altri enti ecclesiastici e dagli enti non commerciali in genere, limitatamente ai casi – che costituiscono la casistica prevalente – di fabbricati che l'ente detiene nella sua “sfera istituzionale” o in quanto non svolge alcuna attività commerciale, ed è quindi in possesso del solo codice fiscale, o perché, anche se svolge attività commerciali per le quali è titolare di un numero di partita IVA, non ha inserito gli immobili oggetto di locazione nella “sfera commerciale”.

In questi casi si applica la disciplina riguardante i soggetti non imprenditori con la conseguenza che le locazioni sono sempre escluse dal campo di applicazione dell'IVA, a prescindere:

- dalla categoria catastale dell'immobile; è, infatti, influente se oggetto del contratto è un immobile rientrante tra le categorie catastali A/10 (uffici e studi privati), B (ad esempio collegi e convitti, uffici pubblici, scuole, biblioteche, musei, cappelle, magazzini sotterranei), C (immobili a destinazione commerciale ordinaria e varia, quali botteghe e negozi, laboratori, magazzini e locali di deposito), D (unità immobiliari con destinazione speciale, quali alberghi, opifici, case di cura ed ospedali con fine di lucro, banche e istituti di credito) ed E (immobili a destinazione particolare, ad esempio fabbricati per speciali esigenze pubbliche). Si tratta dei cosiddetti immobili “strumentali per natura”, individuati dal secondo comma dell'articolo 43 del TUIR in quelli «*che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di una diversa utilizzazione senza radicali*

trasformazioni», ma tale definizione riguarda esclusivamente «*gli immobili relativi ad imprese commerciali*» e non anche, quindi, quelli delle persone fisiche e degli enti non commerciali detenuti al di fuori della sfera commerciale;

- dalla natura del conduttore; non ha rilevanza, infatti, che si tratti di un privato, di un'impresa o di un professionista in quanto a determinare il regime fiscale del contratto è la situazione del locatore.

La registrazione del contratto e l'imposta di registro

I contratti di locazione di fabbricati devono essere registrati entro 30 giorni dalla data di stipula del contratto (o dalla sua decorrenza, se antecedente) presso gli Uffici locali dell'Agenzia delle entrate.

L'obbligo della registrazione compete alle parti contraenti in caso di scrittura privata non autenticata, che sono solidariamente responsabili; nel caso (per sé infrequente) di contratti di locazione stipulati in forma pubblica o per scrittura autenticata sarà invece il notaio (o il pubblico ufficiale che ha redatto il contratto) a provvedere all'adempimento.

Dal 1° gennaio 2016 l'obbligo di registrazione dei contratti di locazione di natura abitativa grava esclusivamente sul locatore che deve, entro i 60 giorni successivi, comunicare l'avvenuta registrazione al conduttore e all'amministratore di condominio.

Si tenga presente che questa modifica, introdotta dalla Legge di Stabilità 2016 (L. 208/2015) è intervenuta solo sulla legge che disciplina le locazioni abitative (L. 431/1998) ma ha "dimenticato" di allineare il TUR che continua a prevedere, per le scritture private non autenticate, l'obbligo di richiedere la registrazione a carico di tutte le parti contraenti e non del solo proprietario (cf art. 10, c. 1, lett. a).

A questo proposito l'Agenzia delle entrate ha precisato che la modifica normativa ha solo natura civilistica e non ha «*variato la disciplina fiscale prevista, ai fini dell'imposta di registro, dagli articoli 10 e 57 [...]*». Considerando che «*l'articolo 10 del TUR stabilisce al*

comma 1, lett. a), tra l'altro, l'obbligo di richiedere la registrazione a cura delle parti contraenti (e, dunque, sia il conduttore che il locatore) per i contratti di locazione redatti nella forma di scrittura privata non autenticata» e che «l'articolo 57 del TUR stabilisce l'obbligo solidale di pagamento dell'imposta in capo alle parti contraenti», ne consegue «che la modifica operata con la legge di Stabilità 2016 non abbia innovato le regole di registrazione dei contratti di locazione, come disciplinati dall'imposta di registro e, dunque, restano obbligati all'adempimento della registrazione ed al pagamento della relativa imposta oltre che il locatore anche il conduttore dell'immobile» (Cir. 27/E/2016).

Si segnala che la Legge Finanziaria per l'anno 2005 (cf art. 1, c. 346, L. 331/2004) ha disposto la nullità dei contratti che, ove ne ricorrano i presupposti, non sono sottoposti a registrazione; la previsione, che ha generato interpretazioni giurisprudenziali differenti, è stata da ultimo affrontata dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione che ha ritenuto ammissibile sanare la nullità facendo ricorso all'istituto del ravvedimento. Pertanto, il contratto non registrato è da considerarsi nullo fintanto che non interviene una registrazione tardiva. In questi casi – ferme restando le sanzioni – poiché viene meno la condizione della nullità, la regolarità formale e sostanziale del contratto è recuperata e retroagisce fin dalla data di conclusione dell'accordo (Sentenza 23601/2017).

Restano, invece, insanabilmente nulli quegli accordi stipulati separatamente dai contratti che prevedono un canone locatizio in misura maggiore a quello indicato dal contratto medesimo.

L'obbligo di registrazione del contratto non si applica a quelli di durata non superiore a 30 giorni. Il Ministero delle finanze ha precisato che per verificare la sussistenza dell'obbligo di registrazione, bisogna computare la durata di tutti i contratti intercorsi nello stesso anno tra il medesimo conduttore e il medesimo locatore aventi ad oggetto un determinato immobile; se la durata complessiva non supera i 30 giorni i contratti non sono da registrare obbligatoriamente.

Base imponibile e aliquota d'imposta

La registrazione del contratto di locazione è soggetta al versamento dell'imposta di registro che, sulle locazioni di fabbricati è dovuta in misura proporzionale con l'aliquota del 2%, calcolata sull'ammontare del corrispettivo in denaro pattuito per l'intera durata del contratto.

L'imposta è dovuta con l'aliquota del 2% anche se il fabbricato è arredato, in quanto l'arredo costituisce generalmente una pertinenza dell'immobile locato (che, secondo la definizione fornita dal codice civile, è un insieme di cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento della cosa principale; art. 817, c.c.) e per l'imposta di registro alle pertinenze si applica la stessa disciplina prevista per la tassazione del bene principale al cui servizio od ornamento le stesse sono destinate. Tuttavia, qualora il rapporto contrattuale di locazione relativo all'immobile arredato fosse scisso in due distinti contratti, riguardanti rispettivamente l'immobile e l'arredo in esso contenuto, si avrebbero, ai fini fiscali, due fattispecie imponibili diverse: la prima da assoggettare all'imposta con l'aliquota del 2% e l'altra con l'aliquota del 3% (Circ. 15/1999). Di norma l'imposta viene posta a carico di entrambe le parti al 50%; tale suddivisione ha efficacia tra le parti, ma nei confronti dell'Amministrazione finanziaria le parti sono sempre solidariamente responsabili. È inoltre dovuta l'imposta di bollo che è pari a 16 euro ogni 4 facciate scritte del contratto e, comunque, ogni 100 righe, per ogni copia da registrare.

Riduzioni

Per alcuni contratti di locazione di immobili ad uso abitativo la base imponibile dell'imposta di registro è determinata nella misura del 70% del canone annuo. L'agevolazione trova applicazione a condizione che:

- l'immobile locato si trovi in uno dei Comuni ad alta tensione abitativa elencati nella delibera CIPE 13.11.2003, pubblicata sulla G.U. 18.2.2004; l'elenco si trova anche nelle istruzioni alla compilazio-

- ne della dichiarazione dei redditi;
- il contratto di locazione sia stato stipulato secondo le disposizioni fissate dalla Convenzione Nazionale e sia stato formalizzato in uno dei contratti tipo approvati dalla Convenzione stessa;
 - la locazione concerna immobili urbani ad uso abitativo.

Modifiche del canone

Qualora nel corso dell'esecuzione del contratto le parti concordino un aumento del canone, è obbligatorio, ai sensi dell'articolo 19 del TUR, provvedere a denunciare la modifica all'Agenzia delle entrate e a liquidare l'imposta, calcolandola sulla nuova base imponibile.

Se, invece le parti stabiliscono di ridurre il canone, la denuncia non è obbligatoria (a meno che non sia adottata la forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata). Tuttavia, la registrazione dell'accordo di riduzione del canone di locazione è certamente consigliabile in quanto consente di informare l'Agenzia della riduzione del canone e, di conseguenza, di ridurre la base imponibile su cui calcolare l'imposta di registro; analoga utilità riveste anche ai fini delle imposte sui redditi.

La registrazione dell'accordo di riduzione del canone di locazione è esente sia dal bollo che dall'imposta di registro, a condizione che nell'accordo non siano contenute altre pattuizioni (art. 19, D.L. 133/2014). L'esenzione spetta anche nel caso in cui le parti concordino la riduzione del canone solo per un limitato periodo di durata del contratto, mentre viene meno nell'ipotesi in cui, successivamente alla registrazione dell'accordo che prevede la riduzione del canone per l'intera durata contrattuale, questo venga aumentato.

Rimborsi spese e oneri accessori

Dal momento che l'imposta di registro si applica solo sul corrispettivo, eventuali rimborsi spese (ad esempio, quelli relativi alle utenze) e gli oneri accessori (ad esempio, le spese di portineria, gli oneri condominiali) non rientrano nella base imponibile a condizione che

esse non vengano conglobate nel canone, ma siano evidenziate a parte e che corrispondano alle spese effettivamente sostenute e documentate.

Deposito cauzionale

Spesso nei contratti di locazione viene previsto l'obbligo da parte del conduttore di corrispondere una somma a titolo di deposito cauzionale o cauzione, importo che serve per garantire il locatore dall'eventuale omesso pagamento degli importi dovuti (canoni, oneri condominiali, spese per la manutenzione non eseguita) e per tutti gli eventuali danni arrecati all'immobile (tra l'altro la cauzione implica l'automatico decorso degli interessi in favore dell'inquilino).

Tale somma non costituisce base imponibile ai fini dell'imposta di registro, in quanto ha natura di garanzia ed è autonoma rispetto ai canoni dovuti come corrispettivo per il godimento dell'immobile.

Cessioni, proroghe e risoluzioni

Alcune vicende del contratto di locazione costituiscono presupposto per l'applicazione dell'imposta di registro; si tratta delle ipotesi disciplinate dall'articolo 17 del TUR, che riguardano la cessione, la proroga (anche tacita) e la risoluzione anticipata.

In particolare il primo comma stabilisce che in questi casi:

- l'imposta di registro va liquidata dalle parti e versata all'Agenzia delle entrate entro 30 giorni dal verificarsi dell'evento che ne ha scaturito la debenza;
- entro 30 giorni deve essere presentata all'Ufficio presso cui è stato registrato il contratto di locazione la comunicazione relativa al verificarsi di uno di questi eventi;
- il mancato versamento dell'imposta di registro dovuta è sanzionato a norma dell'articolo 13 del D. Lgs. 471/1997.

La tassazione relativa alla cessione del contratto di locazione immobiliare è differenziata a seconda del tipo di immobile, del tipo di contratto ceduto, della gratuità o onerosità della cessione; il regime applicabile alle varie ipotesi è stato ricostruito dall'Agenzia delle entrate, nella Circolare 36/2003.

Limitandoci al nostro ambito di interesse (le cessioni di contratti di locazione fuori campo IVA in quanto appartenenti alla "sfera istituzionale" dell'ente locatore) si possono individuare le seguenti ipotesi:

- se il contratto non prevede corrispettivo e ha ad oggetto la locazione di immobili urbani di durata pluriennale è dovuta l'imposta fissa, nella misura di 67 euro;
- se non ricorrono entrambe le condizioni è dovuta l'imposta proporzionale, nella misura del 2%; si applica infatti la disciplina ordinaria del TUR, ricavabile dall'articolo 31: *«la cessione del contratto è soggetta all'imposta con l'aliquota propria del contratto ceduto»*, e, per quanto concerne la base imponibile, dell'articolo 43, comma 1, lett. d) che stabilisce, per le cessioni di contratto, che essa è costituita *«dal corrispettivo pattuito per la cessione e dal valore delle prestazioni ancora da eseguire»*.

Si segnala che il subentro *ex lege* nel contratto di locazione è ipotesi diversa rispetto alla sua cessione; esso si verifica ogni qual volta, a causa delle vicende che riguardano il locatore, il conduttore o l'immobile oggetto di locazione, il titolare del contratto muta (ciò avviene per esempio in caso di alienazione a terzi dell'immobile locato o subentro del coniuge nell'assegnazione della casa coniugale).

In questi casi non deve essere corrisposta alcuna imposta. È tuttavia opportuno comunicare la successione nella posizione del locatore o del conduttore all'Ufficio dell'Agenzia delle entrate in cui è stato registrato il contratto.

La proroga del contratto di locazione ne comporta la prosecuzione degli effetti per un determinato periodo di tempo.

Per i contratti con patto di proroga tacita il TUR prevede che l'imposta si applica *«in relazione alla durata pattuita, salvo l'obbligo delle parti di denunciare a norma dell'articolo 19 l'ulteriore periodo di durata del rapporto e di pagare la relativa imposta in base alle norme vigenti al momento in cui il contratto è divenuto vincolante per il nuovo periodo»* (art. 36, c. 3).

Al momento della registrazione, quindi, viene corrisposta l'imposta calcolata sulla durata iniziale del contratto (senza tenere conto della proroga); successivamente, al momento della proroga, viene corrisposta l'ulteriore imposta di registro dovuta sulla stessa.

Come nel momento della prima registrazione, anche nel momento della proroga del contratto è possibile scegliere se corrispondere l'imposta di registro sull'intera durata della proroga, ovvero di anno in anno.

L'imposta di registro dovuta sulle proroghe del contratto di locazione deve essere corrisposta nella misura minima di 67 euro; nel caso di pagamento annuale, l'imposta dovuta sulle annualità successive alla prima, invece, può anche essere inferiore.

Il trattamento fiscale della risoluzione del contratto di locazione è dettato dall'articolo 28 del TUR che prevede tre diverse ipotesi:

- se non è previsto corrispettivo, il contratto va assoggettato ad imposta in misura fissa di 67 euro,
- se è previsto un corrispettivo e il pagamento sia versato seduta stante, sul relativo ammontare si applica l'imposta proporzionale dello 0,50%, (prevista per la quietanza dall'art. 6 della Tariffa, Parte I),
- se è previsto un corrispettivo e il pagamento è differito nel tempo, sul relativo ammontare si applica l'imposta proporzionale del 3% (prevista dalla norma residuale recata dall'art. 9 della Tariffa, Parte I).

Il pagamento dell'imposta deve essere effettuato utilizzando il Modello F24 "Elementi identificativi" (Elide), nel quale vanno indicati i dati delle parti, il tipo di contratto con relativo codice tributo e gli estremi dell'Agenzia delle entrate competente territorialmente.

Per i contratti di locazione di durata pluriennale è possibile versare l'imposta:

- di anno in anno sulla base del canone contrattualmente pattuito; all'atto della registrazione si versa l'imposta dovuta per la prima annualità, mentre quella dovuta per le annualità successive è corrisposta di anno in anno entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità; il pagamento per la prima annualità non può essere inferiore a 67 euro, mentre per le successive annualità può anche essere al di sotto di tale importo; se durante l'anno vi sono aggiornamenti ed adeguamenti del canone, questi non hanno efficacia ai fini della determinazione dell'imposta, ma concorreranno a formare l'imponibile dell'annualità successiva;
- integralmente alla registrazione del contratto, determinando l'imposta sul canone previsto per l'intera durata del contratto, usufruendo di una riduzione dell'imposta complessivamente dovuta che è pari ad una percentuale determinata moltiplicando la metà del tasso di interesse legale (per il 2019 fissato allo 0,8% con D.M. 15.12.2018) per il numero di annualità di durata del contratto; l'imposta calcolata applicando la riduzione non può essere inferiore a 67 euro; gli aggiornamenti del canone hanno effetti ai fini della determinazione della base imponibile solo in caso di proroga del contratto.

Il pagamento dell'imposta in un'unica soluzione può essere effettuato anche durante la vita del contratto; in questi casi la riduzione spetta con riferimento alle annualità mancanti al termine del contratto, per il quale in passato è già stata pagata l'imposta per alcune annualità.

In caso di risoluzione anticipata del contratto per il

quale sia stata corrisposta l'imposta sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto i contribuenti hanno diritto al rimborso del tributo relativo alle annualità successive a quella in corso.

Modalità di registrazione

Il contratto di locazione può essere registrato utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia; questa modalità è obbligatoria per gli enti che concedono in locazione almeno 10 immobili e facoltativa in tutti gli altri casi.

Per effettuare telematicamente la registrazione dei contratti occorre avere le credenziali dell'Agenzia delle entrate o rivolgersi ad un intermediario abilitato (professionisti, associazioni di categoria, Caf, ecc.).

In caso di registrazione telematica, è necessario allegare una copia del contratto e gli eventuali ulteriori documenti (scritture private, inventari, mappe, planimetrie e disegni) in un unico *file* in formato TIF e/o TIFF e PDF/A.

Gli enti che non sono obbligati alla registrazione telematica possono richiedere la registrazione presso gli Uffici dell'Agenzia delle entrate; in questo caso è necessario compilare il modello RLI al quale devono essere allegati:

- almeno 2 originali del contratto o in alternativa 1 originale e 1 copia di cui l'ufficio ne attesterà la conformità all'originale,
- i contrassegni telematici per il pagamento dell'imposta di bollo (ex marca da bollo), con data di emissione non successiva alla data di stipula, da applicare su ogni copia del contratto da registrare,
- la ricevuta di pagamento dell'imposta di registro effettuata con Modello F24 Elide,
- se i contratti da registrare sono più di uno, bisogna predisporre un elenco, utilizzando il "modello RR", in cui vanno indicati i contratti da registrare.

L'imposta di bollo e di registro possono essere versate anche richiedendo l'addebito sul c/c dell'ente utilizzando il modello richiesta di addebito.

I contratti di locazione devono contenere una clauso-

la con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, sull'attestazione della prestazione energetica dell'edificio (APE). La copia dell'APE deve essere, inoltre, allegata al contratto, fatta eccezione per i casi di locazione di singole unità immobiliari.

Clausola penale

Spesso nei contratti di locazione vengono inserite clausole con le quali le parti convengono *«che, in caso d'inadempimento o di ritardo nell'adempimento, uno dei contraenti tenuto è a una determinata prestazione»*; caratteristica della clausola penale è che essa *«ha l'effetto di limitare il risarcimento alla prestazione promessa, se non è stata convenuta la risarcibilità del danno ulteriore»* e che è *«dovuta indipendentemente dalla prova del danno»* (art. 1382 del codice civile).

Le clausole possono essere a contenuto economico (come, ad esempio, la previsione che, in caso di ritardo nel pagamento del canone, il conduttore dovrà versare al locatore una penale di x euro per ogni giorno di ritardo o che in caso di mancato pagamento del canone con conseguente risoluzione del contratto, il conduttore dovrà versare al locatore la somma di y euro a titolo di penale) ma possono anche non avere contenuto economico (ad esempio possono prevedere la rescissione del contratto in caso di inosservanza del divieto di sublocazione).

Si tratta di patti accessori che vengono inseriti nel contratto per volontà delle parti con il duplice obiettivo di tutelarsi da eventuali inadempimenti e di predeterminare il risarcimento (spesso costituito da somme di denaro) qualora l'inadempimento si verifichi; in pratica con questa pattuizione viene liquidato convenzionalmente il danno da inadempimento, eliminando l'obbligo della parte che risulti danneggiata, di provarne la misura.

Al momento della registrazione del contratto di locazione che contiene una o più clausole penali occorre versare, oltre all'imposta di registro relativa alla locazione, anche l'imposta fissa, nella misura di 200 euro. Anche se il TUR non individua espressamente il trattamento applicabile alle clausole penali, ricorrendo ai principi generali dell'imposta, si deve concludere – per gli argomenti di seguito indicati – che l'imposta è dovuta.

L'articolo 21, relativo agli atti che contengono più disposizioni, distingue l'ipotesi in cui *«un atto contiene più disposizioni che non derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre»*, stabilendo che *«ciascuna di esse è soggetta ad imposta come se fosse un atto distinto»* da quella in cui, invece, *«le disposizioni contenute nell'atto derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre»* nel qual caso *«l'imposta si applica come se l'atto contenesse la sola disposizione che dà luogo alla imposizione più onerosa»*.

Se la clausola penale è inserita nel contratto per volontà delle parti, *«non sussiste una connessione necessaria tra la clausola ed il contratto, costituendo la prima una pattuizione accessoria»* (Nota 37916/2016 della DRE Lazio); essa, infatti *«assume natura autonoma, seppure a carattere accessorio, rispetto al contenuto e alla causa negotii del contratto in ordine ai quali non concorre in rapporto di necessario collegamento ed interdipendenza»* (Sentenza della CTC 3723/1989), con la conseguenza che trova applicazione l'articolo 21, comma 1, del TUR, con conseguente tassazione autonoma della clausola penale in aggiunta alla tassazione proporzionale del 2% calcolata sul canone annuo di locazione.

Per individuare la misura dell'imposta occorre considerare che l'obbligazione di cui è fonte questa clausola produce i suoi effetti solo a seguito dell'inadempimento dell'obbligazione principale, pertanto *«trova applicazione per analogia, all'atto della registrazione, la disciplina degli atti sottoposti a condizione sospen-*

siva di cui all'articolo 27 del TUR» (Nota della DRE Lombardia n. 77546/2013), cioè l'imposta in misura fissa in sede di registrazione. Infatti, «la clausola penale non opera diversamente da una condizione sospensiva: gli effetti sono, in entrambi i casi, ricollegati al verificarsi di un evento successivo alla registrazione del contratto (quello futuro ed incerto, dedotto in condizione ovvero l'eventuale ritardo/inadempimento se si tratta di clausola penale)» (DRE Lazio).

Vale la pena precisare che la tassa fissa deve essere corrisposta una sola volta anche se l'atto contiene più di una clausola penale: *«nel caso in cui un atto contenga una pluralità di clausole penali, in sede di registrazione l'imposta di registro in misura fissa, riferita a tali clausole, è dovuta una sola volta» (DRE Lazio).*

Sotto il profilo procedurale si segnala che la presenza della clausola penale: nel contratto deve essere evidenziata al momento della registrazione del contratto barrando la casella "clausola penale volontaria" all'interno del Quadro A – Dati generali del Modello RLI.

La presenza della clausola penale comporta anche l'obbligo di versare un'ulteriore imposta qualora essa dovesse produrre i suoi effetti perché una delle parti è inadempiente. Infatti, l'applicazione analogica delle norme dell'articolo 27 TUR comporta che alle clausole penali deve essere riservato lo stesso procedimento impositivo previsto per gli atti sottoposti a condizione sospensiva: tassazione immediata all'atto della registrazione con l'imposta fissa e tassazione proporzionale nel momento in cui si verifica l'inadempimento per cui è stata pattuita la penale.

In questo caso l'imposta dovuta è pari al 3%, da applicare alla somma prevista come penalità (art. 9, Tariffa, Parte Prima, TUR, riguardante "gli atti diversi da quelli altrove indicati aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale"); da questo importo si deduce l'ammontare dei 200 euro di tassa fissa già corrisposti.

Sotto il profilo procedurale trova infatti applicazione l'articolo 19 del TUR ("Denuncia di eventi successivi

**Tassazione
al verificarsi
della condizione
sospensiva**

alla registrazione”) che impone ai contraenti di denunciare, entro 20 giorni dal loro verificarsi, gli eventi che danno luogo ad imposizione ulteriore rispetto a quella già assolta in sede di registrazione del contratto.

Accertamento

L'articolo 52-*bis* del TUR introduce limiti al potere di rettifica dell'Agenzia delle entrate riguardo al valore dei canoni di locazione dichiarati dalle parti nei relativi contratti stabilendo che gli accertamenti sono esclusi se l'ammontare del canone di locazione relativo ad immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, risulta dichiarato in misura non inferiore al 10% del "valore automatico dell'immobile".

Il valore automatico è quello calcolato con il meccanismo dell'articolo 52 del TUR che si ottiene moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per lo specifico coefficiente dipendente dalla categoria catastale del fabbricato; di seguito i coefficienti che tengono conto anche della rivalutazione catastale:

- 126 per i fabbricati del gruppo A (escluso A/10), C (escluso C/1),
- 63 per i fabbricati della categoria A/10 e del gruppo D,
- 42,84 per i fabbricati della categoria C/1 e del gruppo E,
- 176,40 per i fabbricati della categoria B,
- 115,50 per i fabbricati destinati ad abitazione principale.

Le disposizioni riguardanti il "valore minimo" del canone di affitto sopra indicate non si applicano nel caso di contratti di locazione di immobili ad uso abitativo con canoni concordati fra le organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari (cf art. 1, c. 343, L. 311/2004).

Nell'ipotesi in cui il contratto di locazione non sia registrato opera una presunzione legale, che può essere superata da documentata prova contraria: l'esistenza del rapporto di locazione viene considerata sussistente anche per i quattro periodi d'imposta antecedenti quello nel corso del quale è accertato il rapporto stes-

so; ai fini della determinazione del reddito si presume, quale importo del canone, il 10% del valore automatico dell'immobile (cf art. 41-ter del D.P.R. 600/1973).

Sanzioni

Per le violazioni sono previste sanzioni amministrative (art. 69 TUR, e art. 13 D.Lgs 471/1997):

- mancata registrazione del contratto, dal 120 al 240% dell'imposta dovuta, che si dimezza (dal 60 al 120%, ma con un minimo di 200 euro) nei primi 30 giorni,
- omissione degli adempimenti successivi, 30% di ogni importo non versato, dimezzato (15%) nei primi 90 giorni,
- insufficiente dichiarazione di valore: se il valore definitivamente accertato, ridotto di un quarto, supera quello dichiarato, dal 100 a al 200% della maggiore imposta (art. 71, TUR),
- occultamento di corrispettivo: se viene occultato anche in parte il corrispettivo convenuto, dal 120 al 240% della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto, tuttavia, l'importo della sanzione eventualmente irrogata per insufficiente dichiarazione di valore (art. 72, TUR).

Inoltre, come ricordato sopra l'omessa registrazione del contratto di locazione di immobili, oltre alle sanzioni per la mancata registrazione, dà origine alla presunzione di esistenza, salva documentata prova contraria, del rapporto di locazione anche per i quattro periodi d'imposta antecedenti a quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso.

Ravvedimento operoso

È possibile regolarizzare volontariamente sia la tardiva registrazione dei contratti di locazione che il tardivo pagamento dell'imposta di registro, compresa quella dovuta a seguito di proroga, risoluzione e cessioni degli stessi, utilizzando l'istituto del ravvedimento operoso.

so (art. 13 D.Lgs. 472/1997) che prevede l'applicazione delle sanzioni in misura ridotta.

Per aderire al ravvedimento operoso occorre eseguire spontaneamente il pagamento:

- dell'imposta dovuta,
- degli interessi, calcolati al tasso legale annuo dal giorno in cui il versamento avrebbe dovuto essere effettuato a quello in cui viene effettivamente eseguito,
- della sanzione in misura ridotta.

La misura delle sanzioni è differente a seconda dell'adempimento omesso o ritardato e la riduzione è graduata in relazione al tempo intercorrente tra l'inadempimento e la sua regolarizzazione:

a) tardiva registrazione del contratto di locazione

- entro 30 giorni: 6% dell'imposta, ovvero 1/10 del 60%; l'importo minimo della sanzione è di 20 euro,
- entro 90 giorni di ritardo: 12%, ovvero 1/10 del 120%,
- entro 1 anno di ritardo: 15%, ovvero 1/8 del 120%,
- oltre l'anno ed entro 2 anni di ritardo: 17,14%, ovvero 1/7 del 120%,
- oltre 2 anni di ritardo: 20%, ovvero 1/6 del 120%,

b) tardivo pagamento delle imposte per adempimenti successivi (annualità successive alla prima, risoluzioni, proroghe, cessioni):

- entro 14 giorni di ritardo "ravvedimento sprint": 0,1% (ovvero 1/15 di 1/10 del 15%) per ogni giorno di ritardo,
- entro 30 giorni di ritardo: 1,5%, ovvero 1/10 del 15%,
- entro 90 giorni di ritardo: 1,67%, ovvero 1/9 del 15%,
- entro 1 anno di ritardo: 3,75%, ovvero 1/8 del 30%,
- entro 2 anni di ritardo: 4,29%, ovvero 1/7 del 30%,
- oltre 2 anni di ritardo: 5%, ovvero 1/6 del 30%,

c) tardivo pagamento dell'imposta di bollo

- fino al 30° giorno successivo alla data di scadenza per la presentazione dell'atto: 10%,
- fino al 90° giorno successivo alla data di scadenza per la presentazione dell'atto: 11,11%,
- fino ad 1 anno dalla data di scadenza per la presentazione dell'atto: 12,50%,
- oltre l'anno ed entro 2 anni dalla data di scadenza per la presentazione dell'atto: 20%.