



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

CLAUSOLA PENALE NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE: NESSUNA TASSAZIONE AUTONOMA

Publicato il 23 Settembre 2024 di Sabatino Pizzano



L'Agenzia delle Entrate ha recentemente fornito un importante chiarimento riguardo la tassazione delle clausole penali nei contratti di locazione. Con la risposta all'interpello n. 185, l'Agenzia ha stabilito che tali clausole non sono soggette a una tassazione autonoma, ma rientrano nel principio della tassazione unica previsto dall'articolo 21, comma 2, del DPR 131/86. Questa decisione ha notevoli implicazioni sia per i proprietari di immobili che per gli inquilini, semplificando il processo di registrazione dei contratti e potenzialmente riducendo gli oneri fiscali. In questo articolo, esamineremo in dettaglio le motivazioni di questa decisione e le sue conseguenze pratiche.

Il caso esaminato dall'Agenzia delle Entrate

Il quesito posto all'Agenzia riguardava un contratto di locazione per uno studio medico. Il proprietario intendeva inserire due specifiche clausole penali:

- La prima clausola stabiliva che il ritardo nel pagamento del canone e degli oneri accessori avrebbe comportato, oltre alla risoluzione del contratto, l'obbligo di corrispondere interessi di mora. Questi interessi sarebbero stati calcolati al tasso di interesse ufficiale di sconto maggiorato di 5 punti percentuali.
- La seconda clausola prevedeva che, in caso di mancata riconsegna dell'immobile alla scadenza del contratto, il conduttore avrebbe dovuto corrispondere, oltre al corrispettivo pattuito, una penale giornaliera. Questa penale sarebbe stata pari a un trentesimo del triplo dell'ultimo canone corrisposto.

Il dubbio del proprietario era se queste clausole dovessero essere tassate separatamente o se potessero beneficiare della tassazione unica insieme al contratto principale.

L'interpretazione dell'articolo 21 del DPR 131/86

Per rispondere al quesito, l'Agenzia delle Entrate ha dovuto interpretare in modo approfondito l'articolo 21 del DPR 131/86, che tratta gli "atti che contengono più disposizioni". L'Agenzia ha chiarito che il termine "disposizioni" in questo contesto si riferisce a "disposizioni negoziali" e non a semplici pattuizioni all'interno di un unico negozio giuridico.

Questa interpretazione si basa su precedenti sentenze della Cassazione, in particolare la sentenza n. 3466/2024, e su circolari dell'Agenzia stessa, come la circolare n. 18/2013. Secondo queste fonti, per "disposizione" si intende una convenzione negoziale suscettibile di produrre effetti giuridici valutabili autonomamente, in quanto completa nei suoi riferimenti soggettivi, oggettivi e causali.

Distinzione tra negozio complesso e negozi collegati

Un punto cruciale dell'analisi dell'Agenzia è stata la distinzione tra negozio complesso e negozi collegati. Questa distinzione è fondamentale per determinare quale comma dell'articolo 21 del DPR 131/86 si applica:

- I negozi collegati sono caratterizzati da cause economico-giuridiche autonome, anche se funzionalmente connessi. Questi sono soggetti a tassazione separata secondo l'articolo 21, comma 1. In pratica, ciascun negozio viene tassato come se fosse un atto distinto.
- Il negozio complesso, invece, è composto da disposizioni rette da un'unica causa. Questo tipo di negozio è soggetto a tassazione unica ai sensi del comma 2 dello stesso articolo. In questo caso, l'imposta si applica come se l'atto contenesse la sola disposizione che dà luogo all'imposizione più onerosa.

La natura accessoria della clausola penale

L'Agenzia delle Entrate, basandosi su recenti sentenze della Cassazione (nn. 3014/2024, 3466/2024, 30983/2023), ha concluso che la clausola penale in un contratto di locazione è una disposizione accessoria, priva di causa autonoma. Questa conclusione deriva da diversi fattori:

- **Funzione coercitiva:** La clausola penale ha lo scopo di rafforzare l'obbligazione principale e predeterminare il danno in caso di inadempimento.
- **Dipendenza dall'obbligazione principale:** La clausola penale non può esistere indipendentemente dall'obbligazione principale del contratto di locazione, il che ne sottolinea la natura accessoria.
- **Definizione civilistica:** Secondo l'articolo 1382 del Codice Civile, la clausola penale non ha una causa propria e distinta da quella del contratto cui accede, ma svolge una funzione servente e rafforzativa.
- **Funzione deterrente:** Sebbene la clausola si attivi con l'inadempimento, la sua funzione principale è quella di disincentivare l'inadempimento o ridurre la conflittualità in caso di inadempimento.

Implicazioni per la tassazione

Dato il carattere accessorio della clausola penale, l'Agenzia ha stabilito che in sede di registrazione del contratto di locazione contenente tale clausola, si deve applicare l'imposta di registro sulla disposizione che dà luogo all'imposizione più onerosa, in conformità con l'articolo 21, comma 2 del DPR 131/86.

Modalità di applicazione dell'imposta

La clausola penale viene considerata come una disposizione condizionata. Ciò comporta le seguenti conseguenze:

- **Al momento della registrazione:** Si applica l'imposta fissa di 200 euro, come previsto dall'articolo 27 del DPR 131/86 per le disposizioni condizionate.
- **In caso di inadempimento:** Se si verifica l'evento che attiva la clausola penale (cioè l'inadempimento), si dovrà procedere con una denuncia ai sensi dell'articolo 19 del DPR 131/86.
- **Maggiore imposta:** Solo dopo la denuncia dell'inadempimento si dovrà corrispondere l'eventuale maggiore imposta dovuta.

Conclusioni

Questa interpretazione dell'Agenzia delle Entrate rappresenta un importante chiarimento per proprietari e inquilini. Semplifica il processo di registrazione dei contratti di locazione con clausole penali e potenzialmente riduce gli oneri fiscali iniziali. Tuttavia, è importante notare che in caso di effettivo inadempimento, potrebbe essere necessario corrispondere ulteriori imposte. Questa decisione riflette un approccio più pragmatico alla tassazione, riconoscendo la natura accessoria e funzionale delle clausole penali nei contratti di locazione.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA