

FISCO E IMMOBILI

REGISTRO

Tassazione clausola penale nel contratto di locazione

Continua il filone di sentenze favorevoli al contribuente in tema di non tassazione della clausola penale inserita in un contratto di locazione assoggettato a cedolare secca (cfr. *Focus Confedilizia* dell'8.11.2024, n. 38). Con la sentenza n. 339 del 12.12.2024, la Corte di giustizia tributaria di primo grado di Varese ha, infatti, accolto il ricorso del contribuente avverso l'avviso di liquidazione con cui l'Agenzia delle entrate - data la presenza nel contratto di una clausola penale (in caso di inadempimento del conduttore) ed avendo il locatore optato per la cedolare secca - chiedeva il pagamento di 283 euro a titolo di imposte, sanzioni e interessi.

La Corte ha ritenuto che il ricorso fosse fondato per le seguenti ragioni.

Innanzitutto la clausola penale non è soggetta ad autonoma tassazione con l'imposta di registro, in ragione della sua accessorietà rispetto al contratto nella quale è inserita in quanto la tassazione del contratto "assorbe la rilevanza tributaria della clausola penale". Infatti, tale clausola si sottrae all'applicazione della norma di cui al primo comma dell'art. 21 del d.p.r. n. 131/1986, in base al quale tutte le disposizioni contenute in un contratto sono suscettibili di autonoma tassazione "e si presta a essere osservata ai sensi del successivo secondo comma, per il quale la pluralità delle disposizioni contenute in un atto genera una sola tassazione (che è quella afferente alla disposizione dalla quale deriva l'imposta più elevata) quando dette disposizioni derivano necessariamente, per loro intrinseca natura, le une dalle altre". In sostanza - ha evidenziato la Corte - non potendo affermarsi che la penale e le altre clausole del contratto all'interno del quale la penale è stata inserita siano rette da cause diverse e separabili, ne discende la conseguenza di doverle considerare tutte derivanti, per loro intrinseca natura, le une dalle altre e, quindi, tassabili solo limitatamente a quella che dà luogo all'imposizione più onerosa. I giudici, nella sentenza in commento, hanno altresì sottolineato che la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 3466/2024 ha chiarito che in base al TUR la clausola penale inserita in un contratto di locazione non è soggetta a distinta imposta di registro, in quanto sottoposta alla regola dell'imposizione della disposizione più onerosa prevista dal 2° comma dell'art. 21 ed ha precisato che la funzione coercitiva e di predeterminazione del danno della clausola penale ne implica la sua accessorietà.

In buona sostanza, l'obbligo che deriva dalla clausola penale non ha vita propria ma dipende dalla disposizione principale. Ne consegue che, anche se il contratto di locazione è soggetto a cedolare secca e non ha scontato imposta di registro, la clausola penale non è soggetta a tassazione. Il versamento dell'imposta sostitutiva evita, proprio in ragione della sua natura formalmente e sostanzialmente "sostitutiva", non solo l'applicazione dell'imposta di registro sul contratto di locazione ma anche sulle clausole penali in esso eventualmente contenute, imposta a sua volta assorbita nella prima in ragione della norma di cui all'art. 21, 2° comma, del d.p.r. n. 131/1986.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

TASSAZIONE

**Cedolare secca
per le pertinenze
locate separatamente**

Il locatore persona fisica che non opera in regime imprenditoriale può scegliere di optare per la cedolare secca – e cioè per lo speciale regime fiscale alternativo all'Irpef, che può essere scelto dal locatore per la tassazione dei canoni dei contratti di locazione ad uso abitativo per gli immobili abitativi – anche per le pertinenze “locate con contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all’immobile abitativo, a condizione che il rapporto di locazione intercorra tra le medesime parti contrattuali, nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento al contratto di locazione dell’immobile abitativo e sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l’unità abitativa già locata”. Così ha infatti chiarito fin da subito l’Agenzia delle entrate con la circolare n. 26/2011. In pratica, qualora si intenda registrare un atto di questo tipo, si deve inserire nel quadro C del Modello RLI, nel campo “Tipologia immobile”, il codice 4 per identificare la pertinenza locata separatamente dall’immobile principale per il quale si è già optato per la cedolare secca.

BONUS EDILIZI

**Trasferimento detrazione
per lavori edilizi**

Su *FiscoOggi*, la rivista *online* dell’Agenzia delle entrate, si è affrontato il tema della possibilità di continuare ad usufruire delle detrazioni Irpef per le ristrutturazioni edilizie qualora il titolare delle stesse conceda gratuitamente l’usufrutto dell’immobile in cui ha effettuato i lavori di ristrutturazione.

La risposta è la seguente: “Quando si costituisce il diritto di usufrutto su un immobile, sia a titolo oneroso che gratuito, le quote di detrazione ancora da usufruire non si trasferiscono all’usufruttuario, ma rimangono al nudo proprietario. L’agevolazione fiscale, infatti, si trasferisce solo in caso di vendita dell’immobile (articolo 16-*bis*, comma 8, del Tuir) o di donazione, che nella prassi viene assimilata alla vendita. Diverso sarebbe il caso in cui si vendesse l’immobile e contestualmente si costituisse il diritto di usufrutto su di esso. In tale situazione le quote di detrazione non usuite dal venditore si trasferirebbero al nudo proprietario in quanto è a lui che si trasferisce la titolarità dell’immobile”.

**Superbonus,
cessazione attività
professionale ed utilizzo
crediti d’imposta**

L’Agenzia delle entrate, con la risposta ad interpello n. 255 del 13.12.2024, ha chiarito che la chiusura della partita Iva del professionista (nella fattispecie concreta un geometra) non preclude l’utilizzo da parte dello stesso dei crediti d’imposta presenti nel suo cassetto fiscale, che potranno essere utilizzati in compensazione tramite Modello F24.

Le Entrate, dopo aver precisato che la risposta fornita non comporta alcuna valutazione sull’effettiva spettanza dei crediti d’imposta presenti nel cassetto fiscale dell’istante, hanno spiegato che la chiusura dell’attività professionale non impedisce allo stesso di continuare ad utilizzare i crediti d’imposta c.d. da “Superbonus”, presenti nel proprio cassetto fiscale in compensazione con le imposte riferite alla propria sfera personale, anche laddove i medesimi siano maturati nell’ambito “della propria attività professionale, ovvero siano stati acquistati in tale contesto”, non essendo contemplato dalle norme di riferimento alcun impedimento all’uso dei crediti nel caso di cessazione dell’attività professionale. Va da sé – ha concluso l’Agenzia – che i predetti crediti non potranno essere utilizzati direttamente in sede di dichiarazione annuale ma solo nel Modello F24.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

TASSO DI INTERESSE LEGALE

**Fissato il tasso di interesse
dall'1.1.2025**

Con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 10.12.2024, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 16.12.2024, n. 294, è stata fissata al 2% - a decorrere dall'1.1.2025 - la misura del saggio degli interessi legali, che si applica, fra l'altro, per la corresponsione degli interessi sui depositi cauzionali nei contratti di locazione oppure in occasione del pagamento di sanzioni amministrative o in caso di ravvedimento operoso. Come noto, infatti, il codice civile prevede che il saggio possa essere modificato annualmente con decreto ministeriale "sulla base del rendimento medio annuo lordo dei titoli di Stato di durata non superiore a dodici mesi e tenuto conto del tasso di inflazione registrato nell'anno".

Nella tabella che segue si riporta la sequenza delle misure del saggio di interesse legale con i relativi periodi di applicazione, come ricostruita da Confedilizia.

TABELLA INTERESSI LEGALI

Misura	Periodo	Misura	Periodo
5%	dal 21 aprile 1942 al 15 dicembre 1990	0,5%	dall'1 gennaio 2015 al 31 dicembre 2015
10%	dal 16 dicembre 1990 al 31 dicembre 1996	0,2%	dall'1 gennaio 2016 al 31 dicembre 2016
5%	dall'1 gennaio 1997 al 31 dicembre 1998	0,1%	dall'1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2017
2,5%	dall'1 gennaio 1999 al 31 dicembre 2000	0,3%	dall'1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
3,5%	dall'1 gennaio 2001 al 31 dicembre 2001	0,8%	dall'1 gennaio 2019 al 31 dicembre 2019
3%	dall'1 gennaio 2002 al 31 dicembre 2003	0,05%	dall'1 gennaio 2020 al 31 dicembre 2020
2,5%	dall'1 gennaio 2004 al 31 dicembre 2007	0,01%	dall'1 gennaio 2021 al 31 dicembre 2021
3%	dall'1 gennaio 2008 al 31 dicembre 2009	1,25%	dall'1 gennaio 2022 al 31 dicembre 2022
1%	dall'1 gennaio 2010 al 31 dicembre 2010	5%	dall'1 gennaio 2023 al 31 dicembre 2023
1,5%	dall'1 gennaio 2011 al 31 dicembre 2011	2,5%	dall'1 gennaio 2024 al 31 dicembre 2024
2,5%	dall'1 gennaio 2012 al 31 dicembre 2013	2%	dall'1 gennaio 2025
1%	dall'1 gennaio 2014 al 31 dicembre 2014		

CHI SIAMO

Confedilizia - Confederazione italiana proprietà edilizia - è un'Associazione di secondo grado costituita da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, i cui primi nuclei associativi sono sorti nel 1883.

Da 140 anni Confedilizia è il punto di riferimento per tutti i proprietari di immobili. Rappresentiamo milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano, anche in condominio, così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito www.confedilizia.it oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.