

# Gruppo di lavoro fiscaltà immobiliare

## **Le clausole civili e fiscali dei contratti di locazione**

Stefano SPINA

25.9.2024

# CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

## CONTRATTI A CANONE CONVENZIONATO (es. 3 + 2)

*(art.2 co.3 L.413/98)*

Imposte dirette	Cedolare secca	Imposta di registro	IMU - TASI	
			A discrezione del comune	Per tutti
Riduzione del 30% della base imponibile	10%	Riduzione del 30% della base imponibile	Possibili specifiche agevolazioni (residenza del conduttore)	Riduzione del 25% dell'aliquota

# CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

## CONTRATTI DI NATURA TRANSITORIA

*(art.5 co.1 L.413/98)*

Imposte dirette	Cedolare secca	Imposta di registro	IMU - TASI	
			A discrezione del comune	Per tutti
Nessuna riduzione	10%	Nessuna riduzione	Nessuna specifica agevolazione (salvo locazione parziale)	Riduzione del 25% dell'aliquota

# CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

## CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

*(art.5 co.2 e 3 L.413/98)*

Imposte dirette	Cedolare secca	Imposta di registro	IMU - TASI	
			A discrezione del comune	Per tutti
Riduzione del 30% della base imponibile	10%	Riduzione del 30% della base imponibile	Possibili specifiche agevolazioni (residenza del conduttore)	Riduzione del 25% dell'aliquota

# CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

## ATTESTAZIONE EX DM.16.1.2017

*(MISE 6.2.2018 n.1380 – Interpello 954-119/2018)*

Fattispecie	Assistenza associazioni	Attestazione
Contratti ante DM 16.1.2017	NO	NO
Contratti post DM 16.1.2017 in comuni ove <b>non</b> sono stati sottoscritti nuovi accordi	NO	NO
Contratti post DM 16.1.2017 in comuni ove sono stati sottoscritti nuovi accordi. <b>Dalla data di entrata in vigore dei nuovi accordi.</b>	SI (salvo attestazione)	SI (se manca assistenza)

# CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

## OBBLIGO ACQUISIZIONE DELLA CERTIFICAZIONE DI CONGRUITÀ

Per poter usufruire delle agevolazioni fiscali tutti i contratti, in alternativa alla sottoscrizione e vidimazione (obbligatoria per alcune fattispecie) devono essere dotati di «certificazione di congruità» da parte di una delle associazioni firmatarie dell'accordo.

La certificazione:

non deve essere obbligatoriamente allegata al contratto in sede di registrazione ma la sua allegazione risulta utile per attestare i requisiti

in caso di allegazione non sconta l'imposta di bollo o registro.

## OPZIONE CEDOLARE SECCA

Non occorre inviare la raccomandata al conduttore per l'opzione per la cedolare secca nel caso in cui il contratto contenga un'espressa rinuncia, da parte del locatore, alla facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone.

(Agenzia delle Entrate circ. 4.6.2012 n.20 § 8 e 9)

## OPZIONE CEDOLARE SECCA

Bozza di clausola:

*Il Locatore comunica al Conduttore che è sua intenzione aderire fin d'ora all'opzione del regime fiscale della cedolare secca che comporta, tra gli altri vantaggi a beneficio del Conduttore, anche la non rivalutazione del canone di locazione fintantoché è operante la predetta opzione fiscale. **Tuttavia, è facoltà del Locatore rinunciare, nel corso della vigenza del contratto, all'opzione del regime fiscale della cedolare secca. In tal caso il Locatore comunicherà tempestivamente tale volontà mediante invio di raccomandata al domicilio del conduttore.***

## LAVORI ESEGUITI DAL CONDUTTORE

Il conduttore può eseguire a propria cura e spese lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile.

Tali lavori sono:

- deducibili ai fini IIDD,
- l'IVA è detraibile.

# LAVORI ESEGUITI DAL CONDUTTORE

Nell'ipotesi in cui tali lavori siano ribaltati sul locatore sotto forma di riduzione del canone:

- il canone rileva al lordo della riduzione,
- il conduttore, se soggetto passivo IVA, deve rifatturare i lavori al locatore.

(Agenzia delle Entrate interpello 12.8.2022 n.424)

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di prestazione energetica deve essere sempre consegnato al conduttore.

Il contratto di affitto deve contenere una apposita clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

(art.6 co.3 DLgs 19.8.2005 n.192)



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di prestazione energetica deve essere allegato al contratto,

tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari.

# REGIME FISCALE APPLICABILE

## Locazione abitativa soggetta ad IVA

Poiché il presente contratto di locazione ha per oggetto beni immobili abitativi di proprietà dell'impresa che li ha costruiti o ristrutturati, il Locatore, ai sensi dell'art.10, comma 1 num.8) del DPR 633/72, espressamente dichiara di volersi avvalere dell'opzione per il regime di imponibilità IVA.

# REGIME FISCALE APPLICABILE

## Locazione non abitativa soggetta ad IVA

Poiché il presente contratto di locazione ha per oggetto beni immobili strumentali per le loro caratteristiche non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, censiti nella categoria catastale \_\_\_\_, il Locatore, ai sensi dell'art.10, comma 1 num.8) del DPR 633/72, espressamente dichiara di volersi avvalere dell'opzione per il regime di imponibilità IVA.

# CLAUSOLA PENALE

## Risposta interpello 185 del 18.9.2024

In sede di registrazione dei contratti di locazione contenenti una o più clausole penali, si deve applicare, ai sensi dell'art.21 co.2 DPR 131/86, la tassazione della disposizione che dà luogo all'imposizione più onerosa tra quella relativa all'imposta sul canone contrattuale e quella relativa alla clausola penale stessa.



# CLAUSOLA PENALE

## Risposta interpello 185 del 18.9.2024

Importo annuo canone                      euro 3.000  
(strumentale soggetto ad IVA)  
+ clausola penale

## Post interpello 185/2024

Imposta di registro canone              ~~euro 30,00~~  
Clausola penale                              euro 200,00  
Totale    euro 200,00