

MACROGI Srl s.u.

C.F. e P.I. 01358340535

Via Stazione 92

30029 San Stino di Livenza (VE)

Cap.Soc. 11.000 euro i.v.

Tel.0039/0421/312475

fax 0039/0421/473450

roberto@studiomacro.it

www.studiomacro.it



Ai ns clienti con contratti di locazione

San Stino di Livenza, 19/04/2019

Oggetto: Sanzioni Agenzia Entrate per Contratti di Locazione

Antefatto. Il 18/03/2019 Il Sole 24 Ore comunicava che una Commissione Tributaria di Milano aveva deliberato che, ove nel contratto di locazione, venissero inserite clausole specifiche, tipo, “ove il conduttore non provveda al pagamento nei termini è sottoposto ad interessi di mora pari al tasso legale aumentato di xx punti”, oppure “non è possibile sublocare il contratto di locazione”, oppure “ il conduttore dovrà rilasciare polizza fidejussoria a garanzia dei canoni”, oppure “il conduttore rinuncia al diritto di prelazione in caso di vendita dell’immobile”, ecc., queste clausole vengono interpretare come un contratto a sestone e quindi da sottoporre al versamento di una ulteriore imposta fissa di 200,00 euro.

Pare che l’Agenzia delle Entrate abbia preso immediatamente al balzo la possibilità di incassare soldi, nonostante le delibere delle Commissioni Tributarie non abbiano alcun valore di legge, ed in questi giorni ci è pervenuto, per un cliente che aveva stipulato nel 2016 un contratto, regolarmente registrato e che prevedeva una clausola fidejussoria a garanzia, un avviso con imposta e sanzioni ed interessi per circa 280 euro.

Ricordiamo che l’imposta di registro si prescrive in tre anni e quindi l’Agenzia delle Entrate può rivedere tutti i contratti registrati dal 2016 ad oggi avendo dato un effetto retroattivo al tutto.

Poiché le ultime istruzioni dell’Agenzia delle Entrate per la registrazione telematica dei contratti non prevedono più l’obbligo di allegare copia del contratto alla richiesta di registrazione è vivamente consigliabile non allegare copie.

Diverso è il caso in caso di registrazione manuale quindi con copia cartacea, qui, ove ci siano clausole specifiche, praticamente sempre, si può procedere o con un versamento doppio, euro 400 anziché 200, oppure si registra il contratto senza clausole specifiche e poi si redige un atto separato con le clausole del caso (atto separato che però v'è registrato con le sanzioni del caso ove si debba agire per controversie fra proprietario e inquilino in sede legale).

Quanto sopra, imposta di euro 200 aggiuntiva, può essere richiesta dall’Agenzia anche in caso di cedolare secca in quanto l’esenzione vale per il contratto di locazione non per quello che l’Agenzia ritiene un contratto aggiuntivo.

Professionalmente riteniamo che il tutto sia un assurdo giuridico, le clausole sono parti integranti del contratto di locazione e non un atto a se stante, presenteremo richiesta di revisione in autotutela per il nostro cliente citato prima ma riteniamo che sarà praticamente impossibile ottenerla e il passo successivo sarebbe ricorso in Commissione Tributaria, ma questo ha un costo 20 volte superiore alla sanzione richiesta.

Restando a disposizione porgiamo i ns saluti

Macroggi srl su
Roberto Costa
Giulia Costa