

Risoluzione del 01/03/2004 n. 22 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

Istanza di interpello - Indennita' di occupazione di immobile - Imposta di registro

Sintesi: La risoluzione fornisce chiarimenti in merito alla corretta applicazione dell'imposta di registro all'indennita' di occupazione senza assegnazione di immobili, corrisposta dagli occupanti abusivi all'Ente possessore degli alloggi a titolo di risarcimento. L'Agenzia afferma che l'occupazione di alloggi pubblici e' riconducibile ad un contratto di locazione e pertanto le somme corrisposte periodicamente dagli occupanti hanno natura di canoni di locazione. Ne consegue che sui predetti canoni si applica l'aliquota del 2 per cento (articoli 3 e 17 del Testo Unico sull'imposta di registro approvato con DPR 131/86 e articolo 5 della tariffa, parte prima).

Testo:

Con l'istanza di interpello, concernente l'esatta applicazione dell'imposta di registro all'indennita' di occupazione di immobile, la KK S.p.a. ha esposto il seguente

QUESITO

L'istante fa presente di svolgere, nell'ambito delle proprie finalita', attivita' di gestione di patrimoni immobiliari, prevalentemente per conto di Enti pubblici.

"Tra le commesse affidate, numerose sono quelle che hanno ad oggetto la gestione di patrimoni di edilizia residenziale pubblica, ossia patrimoni di proprieta' di Enti pubblici caratterizzati da un peculiare regime giuridico gestionale (di natura pubblicistica, diverso dal regime delle locazioni di diritto privato), e dalla rilevanza politico-sociale connessa alle fasce sociali dei destinatari degli alloggi pubblici".

Gli assegnatari degli alloggi (inquilini) sono individuati sulla base di graduatorie formate attraverso apposite procedure concorsuali tenuto conto dei requisiti di legge in possesso dei partecipanti alla selezione.

Espletato il procedimento e adottato il provvedimento di assegnazione, viene stipulato il relativo contratto di locazione.

L'interpellante fa altresì presente che nell'ambito del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e' frequente il fenomeno delle occupazioni sine titolo, ossia l'occupazione spontanea di alloggi pubblici ed il loro utilizzo come residenze da parte di nuclei familiari che non rientrano nelle graduatorie degli assegnatari.

In presenza di occupazioni di alloggi non assistite da titolo legittimante, l'ente proprietario prima di conseguire la liberazione dell'alloggio, ha l'esigenza di ottenere il risarcimento del danno economico che subisce a causa del mancato introito dei canoni che sarebbero stati versati dal legittimo assegnatario.

La societa' di gestione (interpellante) richiede in via amministrativa, per conto dell'ente, agli occupanti sine titolo il pagamento, con cadenza mensile, di una indennita' risarcitoria commisurata al canone che l'Ente avrebbe potuto ricavare dall'alloggio.

Tanto premesso, l'istante chiede di conoscere il trattamento tributario, ai fini dell'imposta di registro, di tali indennita'.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante ritiene che l'occupazione abusiva non sia riconducibile allo schema negoziale del contratto di locazione e di conseguenza, l'indennita' di occupazione sine titolo non riveste natura di canone di locazione.

Sostiene, infatti, che "la descritta situazione da' luogo - sull'accordo delle parti - ad un atto di natura transattiva, limitatamente al profilo concernente il danno che l'Ente subisce in conseguenza dell'occupazione, ferma restando l'illegittimita' dell'occupazione medesima e la necessita' di sgomberare l'alloggio. Il relativo negozio si perfeziona per facta concludentia, attraverso il pagamento dell'indennita' (che presuppone lo spontaneo riconoscimento del debito da parte dell'occupante) e, a norma dell'art. 1967 c.c., non richiede la forma scritta ad substantiam ma solo ad probationem".

L'interpellante sostiene, inoltre, che "non si e' in presenza di alcuna delle ipotesi di contratti verbali che, a norma dell'art. 3 del Testo Unico dell'imposta di registro, sono soggetti a registrazione, in quanto l'elencazione degli atti contenuti in detto articolo non puo' che essere considerata tassativa, attesa la natura tributaria della relativa obbligazione che non e' suscettibile di estensione analogica a fattispecie

similari".

Conclude, escludendo l'applicazione dell'imposta di registro alla fattispecie in esame per mancanza dei presupposti.

Tenuto conto anche della ulteriore documentazione prodotta in data 03/10/2003 si esprime il seguente

PARERE DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE

Relativamente al quesito posto, la soluzione interpretativa prospettata dall'interpellante non e' condivisibile.

L'ipotesi e' quella nella quale una societa' affidataria del servizio di gestione del patrimonio immobiliare di un ente chiede al soggetto (diverso dall'assegnatario) che occupa sine titolo l'immobile una somma periodica mensile, in assenza di un formale contratto di locazione.

La fattispecie prospettata e' regolata dalla Legge Regionale della Campania 2 luglio 1997, n. 18, recante "Nuova disciplina per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica". In particolare, per le occupazioni senza titolo, la norma di riferimento e' l'articolo 30, che al comma 4 stabilisce: "... l'occupante senza titolo e' tenuto al pagamento del canone di locazione, relativo al periodo dell'occupazione corrispondente alla sua condizione reddituale annua, nonche' al pagamento degli eventuali danni arrecati all'alloggio occupato, accertati dall'ente proprietario".

Dal tenore della disposizione in esame emerge che i predetti rapporti di fatto sono riconducibili nella sostanza a contratti di locazione e le somme corrisposte periodicamente dagli occupanti hanno natura di canoni di locazione, dovendosi escludere, pertanto, la corresponsione a titolo di risarcimento di danno conseguente ad illecito.

Pertanto, pur riconoscendo che il rapporto tra Comune e occupante non e' disciplinato da un atto di assegnazione, si deve tener conto che la norma regionale ha stabilito le modalita' per la regolarizzazione del rapporto medesimo e, in assenza dei requisiti necessari per ottenere l'assegnazione, ha previsto le modalita' di rilascio degli alloggi e le regole da osservare in pendenza dell'espletamento delle procedure di rilascio.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che i rapporti in esame siano riconducibili a quelli di locazione e, pertanto, assoggettati alla disciplina dell'imposta di registro di cui al combinato disposto degli articoli 3, 17 del Testo unico e articolo 5 della tariffa, parte prima. Ne consegue che sui "canoni di locazione" relativi ai periodi di occupazione si applica l'aliquota del 2 per cento.

Sembra opportuno precisare che l'assimilazione alle locazioni comporta l'obbligo della registrazione in ogni caso, anche in assenza di atto scritto (articolo 3, comma 1, lettera a), del Testo unico).

In proposito si rinvia alle istruzioni in materia di registrazione dei contratti di locazione, contenute nella circolare n. 12 del 16 gennaio 1998, nella circolare n. 3 del 7 gennaio 2002 e nella risoluzione n. 320/E del 7 ottobre 2002.

La risposta di cui al presente interpello, sollecitata con istanza presentata alla Direzione Regionale, viene resa dalla scrivente ai sensi dell'art. 4, comma 1, ultimo periodo, del D.M. 26 aprile 2001, n. 209.

RISOLUZIONE N. 22



Agenzia delle Entrate

*Direzione Centrale
Normativa e Contenzioso*

Roma, 1 marzo 2004

OGGETTO: Istanza di interpello - Indennità di occupazione di immobile - Imposta di registro.

Con l'istanza di interpello, concernente l'esatta applicazione dell'imposta di registro all'indennità di occupazione di immobile, la KK S.p.a. ha esposto il seguente

QUESITO

L'istante fa presente di svolgere, nell'ambito delle proprie finalità, attività di gestione di patrimoni immobiliari, prevalentemente per conto di Enti pubblici.

“Tra le commesse affidate, numerose sono quelle che hanno ad oggetto la gestione di patrimoni di edilizia residenziale pubblica, ossia patrimoni di proprietà di Enti pubblici caratterizzati da un peculiare regime giuridico gestionale (di natura pubblicistica, diverso dal regime delle locazioni di diritto privato), e dalla rilevanza politico-sociale connessa alle fasce sociali dei destinatari degli alloggi pubblici”.

Gli assegnatari degli alloggi (inquilini) sono individuati sulla base di graduatorie formate attraverso apposite procedure concorsuali tenuto conto dei requisiti di legge in possesso dei partecipanti alla selezione.

Espletato il procedimento e adottato il provvedimento di assegnazione, viene stipulato il relativo contratto di locazione.

L'interpellante fa altresì presente che nell'ambito del patrimonio di

edilizia residenziale pubblica è frequente il fenomeno delle occupazioni *sine titulo*, ossia l'occupazione spontanea di alloggi pubblici ed il loro utilizzo come residenze da parte di nuclei familiari che non rientrano nelle graduatorie degli assegnatari.

In presenza di occupazioni di alloggi non assistite da titolo legittimante, l'ente proprietario prima di conseguire la liberazione dell'alloggio, ha l'esigenza di ottenere il risarcimento del danno economico che subisce a causa del mancato introito dei canoni che sarebbero stati versati dal legittimo assegnatario.

La società di gestione (interpellante) richiede in via amministrativa, per conto dell'ente, agli occupanti *sine titulo* il pagamento, con cadenza mensile, di una indennità risarcitoria commisurata al canone che l'Ente avrebbe potuto ricavare dall'alloggio.

Tanto premesso, l'istante chiede di conoscere il trattamento tributario, ai fini dell'imposta di registro, di tali indennità.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'interpellante ritiene che l'occupazione abusiva non sia riconducibile allo schema negoziale del contratto di locazione e di conseguenza, l'indennità di occupazione *sine titulo* non riveste natura di canone di locazione.

Sostiene, infatti, che *“la descritta situazione dà luogo - sull'accordo delle parti - ad un atto di natura transattiva, limitatamente al profilo concernente il danno che l'Ente subisce in conseguenza dell'occupazione, ferma restando l'illegittimità dell'occupazione medesima e la necessità di sgomberare l'alloggio. Il relativo negozio si perfeziona per facta concludentia, attraverso il pagamento dell'indennità (che presuppone lo spontaneo riconoscimento del debito da parte dell'occupante) e, a norma dell'art. 1967 c.c., non richiede la forma scritta ad substantiam ma solo ad probationem”*.

L'interpellante sostiene, inoltre, che *“non si è in presenza di alcuna delle ipotesi di contratti verbali che, a norma dell'art. 3 del Testo Unico dell'imposta*

di registro, sono soggetti a registrazione, in quanto l'elencazione degli atti contenuti in detto articolo non può che essere considerata tassativa, attesa la natura tributaria della relativa obbligazione che non è suscettibile di estensione analogica a fattispecie similari”.

Conclude, escludendo l'applicazione dell'imposta di registro alla fattispecie in esame per mancanza dei presupposti.

Tenuto conto anche della ulteriore documentazione prodotta in data 03/10/2003 si esprime il seguente

PARERE DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE

Relativamente al quesito posto, la soluzione interpretativa prospettata dall'interpellante non è condivisibile.

L'ipotesi è quella nella quale una società affidataria del servizio di gestione del patrimonio immobiliare di un ente chiede al soggetto (diverso dall'assegnatario) che occupa *sine titulo* l'immobile una somma periodica mensile, in assenza di un formale contratto di locazione.

La fattispecie prospettata è regolata dalla Legge Regionale della Campania 2 luglio 1997, n. 18, recante “*Nuova disciplina per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica*”. In particolare, per le occupazioni senza titolo, la norma di riferimento è l'articolo 30, che al comma 4 stabilisce: “... *l'occupante senza titolo è tenuto al pagamento del **canone di locazione**, relativo al periodo dell'occupazione corrispondente alla sua condizione reddituale annua, nonché al pagamento degli eventuali danni arrecati all'alloggio occupato, accertati dall'ente proprietario*”.

Dal tenore della disposizione in esame emerge che i predetti rapporti di fatto sono riconducibili nella sostanza a contratti di locazione e le somme corrisposte periodicamente dagli occupanti hanno natura di canoni di locazione, dovendosi escludere, pertanto, la corresponsione a titolo di risarcimento di danno conseguente ad illecito.

Pertanto, pur riconoscendo che il rapporto tra Comune e occupante non è

disciplinato da un atto di assegnazione, si deve tener conto che la norma regionale ha stabilito le modalità per la regolarizzazione del rapporto medesimo e, in assenza dei requisiti necessari per ottenere l'assegnazione, ha previsto le modalità di rilascio degli alloggi e le regole da osservare in pendenza dell'espletamento delle procedure di rilascio.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che i rapporti in esame siano riconducibili a quelli di locazione e, pertanto, assoggettati alla disciplina dell'imposta di registro di cui al combinato disposto degli articoli 3, 17 del Testo unico e articolo 5 della tariffa, parte prima. Ne consegue che sui "canoni di locazione" relativi ai periodi di occupazione si applica l'aliquota del 2 per cento.

Sembra opportuno precisare che l'assimilazione alle locazioni comporta l'obbligo della registrazione in ogni caso, anche in assenza di atto scritto (articolo 3, comma 1, lettera a), del Testo unico).

In proposito si rinvia alle istruzioni in materia di registrazione dei contratti di locazione, contenute nella circolare n. 12 del 16 gennaio 1998, nella circolare n. 3 del 7 gennaio 2002 e nella risoluzione n. 320/E del 7 ottobre 2002.

La risposta di cui al presente interpello, sollecitata con istanza presentata alla Direzione Regionale, viene resa dalla scrivente ai sensi dell'art. 4, comma 1, ultimo periodo, del D.M. 26 aprile 2001, n. 209.