

Risoluzione del 01/03/2004 n. 28 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

Istanza d'interpello - Contratti di locazione. Imposta di registro -

Sintesi: La risoluzione fornisce chiarimenti in merito alle spese di registrazione relative ai contratti di locazione nel caso in cui una parte contraente sia lo Stato. L'Agenzia risponde alla domanda di interpello asserendo che nei contratti in cui e' parte lo Stato, e' obbligata al pagamento dell'imposta esclusivamente l'altra parte contraente, anche in deroga all'articolo 8 della legge n. 392/1978. Per le spese di registrazione dei contratti di locazione, lo Stato non puo' essere soggetto passivo di imposta.

Testo:

Con l'istanza di interpello, concernente le spese di registrazione relative ai contratti di locazione, il Servizio Centrale di protezione ha esposto il seguente

QUESITO

Il Servizio Centrale di Protezione, quale organo del Dipartimento della Polizia Criminale presso il Ministero dell'Interno, nell'ambito delle proprie finalita' istituzionali, pone in essere rapporti di natura locativa in qualita' di conduttore con privati cittadini.

Tali contratti di locazione hanno natura transitoria, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Le relative spese di registrazione sono sostenute dalla parte contraente privata, ai sensi dell'art. 57, comma 7, del Testo unico approvato con d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

Cio' premesso, l'Ufficio interpellante chiede di conoscere se, in qualita' di conduttore, abbia l'obbligo di accertare l'avvenuto pagamento della "tassa di registrazione" da parte del locatore, previa richiesta di copia della ricevuta di pagamento, e se, in caso di inadempimento da parte di questo ultimo, l'Ufficio sia tenuto al versamento della tassa con rivalsa nei confronti dell'obbligato.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Nessuna soluzione interpretativa prospettata dal contribuente

RISPOSTA DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE

E' noto che i contratti di affitto e di locazione di immobili urbani devono essere registrati a cura delle parti contraenti (articolo 10, comma 1, lettera a) del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131) entro 30 giorni dalla data degli atti, previo versamento dell'imposta autoliquidata.

Dall'obbligo della registrazione in termine fisso sono esclusi i contratti di locazione di durata inferiore a 30 giorni complessivi nell'anno. In questo caso " le locazioni e affitti di immobili, non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata" sono soggetti a registrazione solo in caso d'uso (articolo 2-bis della Tariffa, parte seconda, del Testo unico).

"Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali", ai sensi dell'articolo 8 della legge 27 luglio 1978, n. 392, tuttavia per il pagamento dell'intera somma sono solidalmente responsabili entrambe le parti (articolo 57, comma 1, del Testo unico). Il principio generale di solidarieta' passiva tra i soggetti intervenuti in atto e' derogato dal comma 7, dello stesso articolo 57, che stabilisce per i "contratti in cui e' parte lo Stato, obbligata al pagamento dell'imposta e' unicamente l'altra parte contraente, anche in deroga all'articolo 8 della legge 27 luglio 1978, n. 392". Nella fattispecie prospettata, il conduttore (parte negoziale) e' lo Stato e, quindi, il soggetto obbligato al pagamento dell'imposta dovuta per la registrazione del contratto di locazione e' esclusivamente la parte contraente privata (locatore). L'obbligo della registrazione - al contrario del pagamento, al quale e' tenuto soltanto la parte diversa dallo Stato (articolo 10, comma 1, lettera a) del Testo unico - grava su entrambe le parti contraenti:

conduttore e locatore.

In risposta al quesito dell'interpellante sull'imputabilita' delle spese di registrazione del contratto di locazione, la scrivente fa presente che, in deroga al principio di solidarieta' passiva tra i soggetti intervenuti nel contratto, lo Stato non puo' essere soggetto passivo d'imposta, per cui quest'ultima grava unicamente sul soggetto privato che ha stipulato il contratto con lo Stato.

Nell'ipotesi prospettata, quindi, il Servizio Centrale di Protezione e' escluso dall'obbligo solidale del pagamento dell'imposta che risulta, invece, interamente a carico dell'altra parte contraente.

Circa la richiesta di registrazione, qualora sia omessa dalla parte privata, codesto Dipartimento deve provvedervi entro il termine di 30 giorni dalla data dell'atto (combinato disposto degli articoli 10, lettera a) e 17, comma 1, del Testo unico), senza contestuale pagamento dell'imposta.

Infatti, in caso di omesso pagamento delle imposte dovute per la registrazione, codesto Dipartimento non e' tenuto al versamento delle stesse.

L'ufficio delle Entrate procede, ai sensi dell'articolo 54, comma 4, del Testo unico, alla registrazione d'ufficio di cui all'articolo 15, lettera a) e b).

La risposta di cui al presente interpello, viene resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4, comma 1, ultimo periodo, del D.M. 26 aprile 2001, n. 209.

RISOLUZIONE N. 28/E



Agenzia delle Entrate

*Direzione Centrale
Normativa e Contenzioso*

Roma, 01 marzo 2004

OGGETTO: Istanza d'interpello - Contratti di locazione. Imposta di registro -

Con l'istanza di interpello, concernente le spese di registrazione relative ai contratti di locazione, il Servizio Centrale di protezione ha esposto il seguente

QUESITO

Il Servizio Centrale di Protezione, quale organo del Dipartimento della Polizia Criminale presso il Ministero dell'Interno, nell'ambito delle proprie finalità istituzionali, pone in essere rapporti di natura locativa in qualità di conduttore con privati cittadini.

Tali contratti di locazione hanno natura transitoria, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Le relative spese di registrazione sono sostenute dalla parte contraente privata, ai sensi dell'art. 57, comma 7, del Testo unico approvato con d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

Ciò premesso, l'Ufficio interpellante chiede di conoscere se, in qualità di conduttore, abbia l'obbligo di accertare l'avvenuto pagamento della 'tassa di registrazione' da parte del locatore, previa richiesta di copia della ricevuta di pagamento, e se, in caso di inadempimento da parte di questo ultimo, l'Ufficio sia tenuto al versamento della tassa con rivalsa nei confronti dell'obbligato.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

Nessuna soluzione interpretativa prospettata dal contribuente

RISPOSTA DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE

E' noto che i contratti di affitto e di locazione di immobili urbani devono essere registrati a cura delle parti contraenti (articolo 10, comma 1, lettera a) del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131) entro 30 giorni dalla data degli atti, previo versamento dell'imposta autoliquidata.

Dall'obbligo della registrazione in termine fisso sono esclusi i contratti di locazione di durata inferiore a 30 giorni complessivi nell'anno. In questo caso “ *le locazioni e affitti di immobili, non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata*” sono soggetti a registrazione solo in caso d'uso (articolo 2-bis della Tariffa, parte seconda, del Testo unico).

“*Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali*”, ai sensi dell'articolo 8 della legge 27 luglio 1978, n. 392, tuttavia per il pagamento dell'intera somma sono solidalmente responsabili entrambe le parti (articolo 57, comma 1, del Testo unico). Il principio generale di solidarietà passiva tra i soggetti intervenuti in atto è derogato dal comma 7, dello stesso articolo 57, che stabilisce per i “*contratti in cui è parte lo Stato, obbligata al pagamento dell'imposta è unicamente l'altra parte contraente, anche in deroga all'articolo 8 della legge 27 luglio 1978, n. 392*”. Nella fattispecie prospettata, il conduttore (parte negoziale) è lo Stato e, quindi, il soggetto obbligato al pagamento dell'imposta dovuta per la registrazione del contratto di locazione è esclusivamente la parte contraente privata (locatore). L'obbligo della registrazione - al contrario del pagamento, al

quale è tenuto soltanto la parte diversa dallo Stato (articolo 10, comma 1, lettera *a*) del Testo unico - grava su entrambe le parti contraenti: conduttore e locatore.

In risposta al quesito dell'interpellante sull'imputabilità delle spese di registrazione del contratto di locazione, la scrivente fa presente che, in deroga al principio di solidarietà passiva tra i soggetti intervenuti nel contratto, lo Stato non può essere soggetto passivo d'imposta, per cui quest'ultima grava unicamente sul soggetto privato che ha stipulato il contratto con lo Stato.

Nell'ipotesi prospettata, quindi, il Servizio Centrale di Protezione è escluso dall'obbligo solidale del pagamento dell'imposta che risulta, invece, interamente a carico dell'altra parte contraente.

Circa la richiesta di registrazione, qualora sia omessa dalla parte privata, codesto Dipartimento deve provvedervi entro il termine di 30 giorni dalla data dell'atto (combinato disposto degli articoli 10, lettera *a*) e 17, comma 1, del Testo unico), senza contestuale pagamento dell'imposta.

Infatti, in caso di omesso pagamento delle imposte dovute per la registrazione, codesto Dipartimento non è tenuto al versamento delle stesse.

L'ufficio delle Entrate procede, ai sensi dell'articolo 54, comma 4, del Testo unico, alla registrazione d'ufficio di cui all'articolo 15, lettera *a*) e *b*).

La risposta di cui al presente interpellato, viene resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4, comma 1, ultimo periodo, del D.M. 26 aprile 2001, n. 209.