

Direzione regionale delle entrate per il Veneto
Risoluzione 19.4.2000, n. 13019/Fisc. Gen.

Codesto Ufficio ha chiesto se i canoni riscossi dal locatore in costanza di procedura di sfratto si debbano considerare semplici indennizzi e, di conseguenza, non vadano assoggettati all'imposta di Registro in misura proporzionale ai sensi dell'art.5 della Tariffa I allegata al DPR 131/86.

Si richiama a tal proposito l'art. 1591 c.c., in base al quale "il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno".

In sostanza, essendo venuta meno la volontà contrattuale originaria, i canoni corrisposti dal conduttore devono ritenersi versati a titolo risarcitorio e non sono assoggettabili all'imposta di Registro.

Come osservato nella risoluzione ministeriale n. 27/E/97, qualora si rinvergano elementi che facciano emergere una sorta di ultrattività del precedente contratto oppure un'intesa nel quadro di una rinegoziata locazione, gli importi in questione perdono la loro natura risarcitoria e sono imponibili.

Tale intento elusivo, precisa la citata circolare, non sussiste nelle ipotesi in cui il locatore abbia posto in essere procedure dirette alla restituzione dell'immobile o ad ottenere lo sfratto, ossia azioni che dimostrano la tesi dell'occupazione contro la volontà del locatore stesso e attestano la natura di indennizzo dei canoni di locazione.

E' di tutta evidenza che gli importi riscossi nel caso prospettato da codesto Ufficio assumano carattere di mero risarcimento e non debbano scontare l'imposta di Registro.