

## **NIENTE IMPOSTA DI REGISTRO PER INDENNITA' DI OCCUPAZIONE A CARATTERE RISARCITORIO**

“Nel lasso di tempo tra la consegna dell’immobile (occupazione precontrattuale) o la scadenza del contratto (occupazione postcontrattuale) e la stipula di un nuovo contratto di locazione, il rapporto che si instaura tra le parti non è autonomo, ma secondario, consequenziale e comunque geneticamente collegato ad un rapporto contrattuale”. Così si è espressa l’Agenzia delle entrate in una Risoluzione (n.154/E) del 21 luglio 2003, conseguentemente stabilendo che è in questi casi dovuta – a carico solidale di entrambe le parti contraenti – l’imposta di registro del 2% sulle somme corrisposte dal conduttore.

La Confedilizia rileva che l’Agenzia rispondeva ad un quesito di un ente pubblico e che la Risoluzione si attaglia a casi che non trovano di fatto riscontro – come emerge dallo stesso testo della Risoluzione sopra riportato – nelle locazioni private. Non a caso l’Agenzia delle entrate precisa nella sua Risoluzione che la permanenza del conduttore nell’immobile oltre la naturale scadenza del contratto “è indice di una continuazione di un rapporto preesistente, laddove il locatore non abbia manifestato la volontà contraria con la disdetta o non abbia posto in essere alcuna azione volta al rilascio del bene”.

Ove si abbia invece una volontà contraria all’instaurazione di una locazione (come di norma avviene nelle locazioni private, ove l’ultrattività del precedente contratto è per solito esclusa, non avendosi alcuna intesa o contratto verbale per la prosecuzione della locazione), si realizza una occupazione senza titolo dell’immobile (e neanche una occupazione con prestazioni a contenuto patrimoniale, per la quale l’imposta di registro sarebbe allora del 3%) e le somme versate dai conduttori assumono natura risarcitoria.

Sul fatto che quando le somme corrisposte abbiano natura risarcitoria - e cioè allorché 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 - non debba essere corrisposto alcunché a titolo di imposta di registro, la Confedilizia richiama le Risoluzioni 14.10.1999, n.6302/99 dell'Ufficio del registro di Firenze e 19.4.2000, n. 13019/Fisc. Gen., della Direzione regionale delle entrate per il Veneto.

- [Risoluzione 21.10.2003, n. 154/E](#)
- [Risoluzione 19.4.2000, n. 13019/Fisc. Gen.](#)
- [Risoluzione 14.10.1999, n. 6302/99](#)