

CONTRATTI DI LOCAZIONE IMMOBILIARE: NOVITA'

A cura del Prof. Antonio Gallella

- Registrazione dei contratti;
- Nullità dei contratti non registrati;
- Accertamento della base imponibile derivante dal contratto di locazione;

La Finanziaria 2005 prende di mira i contratti di locazione, con l'obiettivo di contrastare l'evasione fiscale e recuperare gettito dalla registrazione di questi accordi, spesso sottratti alla tassazione, in quanto il contribuente conta sulla scarsa capacità di controllo degli uffici finanziari. Altro gettito dovrebbe arrivare dai redditi garantiti dalle locazioni ai proprietari dell'edificio, che non registrando i contratti, nascondono al Fisco anche i proventi incassati.

La metodologia applicata dal legislatore per raggiungere questi due obiettivi si basa sulla seguente strategia:

- **il contratto di locazione** non registrato viene qualificato come contratto nullo, e quindi incapace di produrre effetti (in modo che da tale contratto non deriva in capo ai contraenti alcun diritto e alcun obbligo, con la conseguenza che l'inquilino non può pretendere di utilizzare l'edificio ricevuto in locazione e, in modo parallelo, il proprietario non può pretendere il pagamento del canone stabilito nel contratto);
- **le disposizioni** stabiliscono che non può essere raggiunto dall'accertamento, ai fini dell'imposta di registro, il contratto per effetto del quale sia dovuto dall'inquilino un canone superiore a una soglia determinata;
- **è stabilito** anche che non può essere oggetto di accertamento, ai fini dell'Irpef, il contratto per effetto del quale sia dovuto al proprietario un canone superiore a un certo valore.

Quindi, la Finanziaria 2005 cerca di costringere i contribuenti a eseguire la registrazione dei canoni di locazione, promettendo che, se dal contratto derivano canoni superiori a certe soglie, il Fisco non manifesterà pretese ulteriori.

In altri termini, per questa via si introduce, nel sistema della registrazione dei contratti di locazione e della tassazione dei redditi fondiari, una metodologia simile a quella adottata nel campo della tassazione dei trasferimenti immobiliari,

ambito nel quale da quasi venti anni vige il sistema della così detta valutazione catastale dei beni immobili.

Ma ecco nel dettaglio le nuove norme dettate dalla Finanziaria 2005 nella materia dell'emersione dei redditi fondiari derivanti da contratti di locazione.

La registrazione dei contratti di locazione.

L'articolo 2 della legge di registro (DPR del 26 aprile 1986 n. 131) impone di sottoporre a registrazione, tra gli altri:

1)- **i contratti indicati** nella tariffa allegata al medesimo Dpr 131/1986, se formati per iscritto nel territorio dello Stato (l'articolo 5 della tariffa, parte prima, riguarda proprio i contratti di locazione di immobili di ogni tipo, disponendone la registrazione in termine fisso, mentre l'articolo 2-bis della tariffa, parte seconda, concerne le Locazioni di immobili, non formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata, di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno, disponendone la tassazione solo in caso d'uso);

2) - **i contratti verbali** indicati nel comma 1 dell'articolo 3 (in questo ambito rientrano i contratti verbali di locazione di beni immobili esistenti nel territorio dello Stato e relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite);

3) - **gli atti formati** all'estero che hanno per oggetto la locazione di beni immobili.

La tassazione si opera (per ogni tipologia immobiliare diversa dai fondi rustici) applicando alla base imponibile derivante dal contratto l'aliquota del 2 per cento (articolo 5 della tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/1986).

La base imponibile da sottoporre all'imposta di registro è rappresentata (articolo 17 Dpr 131/1986), a scelta del contribuente, dall'ammontare complessivo dei canoni dovuti per l'intera durata del contratto oppure dall'ammontare dei canoni dovuti per ogni anno solare.

La nullità dei contratti di locazione non registrati.

Al fine dunque di scoraggiare l'evasione dell'imposta di registro sui contratti di locazione, il comma 346 dell'articolo unico della Finanziaria dispone che «i contratti di locazione o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari

ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati».

Nullità significa che il conduttore non ha il diritto di utilizzare l'immobile e che il locatore non ha diritto di riscuotere il canone pattuito nel contratto.

Va innanzitutto sottolineato che la norma in questione si riferisce ai «contratti di locazione o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari»; si tratta quindi:

- dei contratti di locazione;
- dei contratti di comodato (da questi ultimi nasce infatti per il conduttore un diritto "relativo" — cioè non "reale" — di godimento).

Il contratto di "affitto" non dovrebbe essere coinvolto, visto che è difficile configurare una "unità immobiliare" in termini di «cosa produttiva», come vuole l'articolo 1615 del Codice civile (per il quale, infatti, il contratto di affitto, a differenza di quello di locazione, «ha per oggetto il godimento di una cosa produttiva, mobile o immobile»).

Tali contratti devono avere per oggetto «unità immobiliari» o loro porzioni: quindi, qualsiasi tipologia di edificio (probabilmente anche il fabbricato classificato come rurale in catasto), abitativa o non abitativa; non invece gli immobili che non siano edifici e, quindi, la norma non interessa i terreni.

La disposizione della Finanziaria 2005 prevede dunque la nullità del contratto quando non viene registrato, ricorrendone i presupposti». Bisogna dunque interrogarsi su quali siano questi i presupposti. Le condizioni alle quali fa riferimento la Finanziaria ricorrono:

- per i contratti di locazione e di comodato che siano stipulati in forma pubblica o per scrittura privata autenticata;
- per i contratti di locazione stipulati in forma verbale (articolo 3 Dpr 131/1986);
- per i contratti di locazione e di comodato stipulati in forma scritta non autenticata (articolo 5 della tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/1986), a meno che si tratti di locazioni di durata non superiore a trenta giorni annui complessivi.

Per questi ultimi infatti, se non sono stipulati in forma pubblica o non interviene l'autenticazione delle firme, la registrazione diviene obbligatoria solo in «caso d'uso» (articolo 2-bis della tariffa, parte seconda, allegata al Dpr 131/1986).

Va infine ricordato che:

- **il contratto di comodato** immobiliare stipulato in forma verbale non è soggetto all'obbligo di registrazione;
- **il contratto di locazione** di unità immobiliari di natura abitativa va stipulato, a pena di nullità, in forma scritta (articolo 1, comma 4, della legge 431/1998).

Quando dunque si è in presenza di questi presupposti, la mancanza della registrazione produrrebbe, secondo la nuova norma, la "nullità" del contratto di locazione.

Si tratta, tuttavia, di una sanzione abnorme e senza precedenti: la nullità, infatti, è un vizio che colpisce il contratto perché ne compromette il procedimento di formazione. Mai si è vista (fatta eccezione per la nullità ora disposta dall'articolo

164 del decreto legislativo 42/2004 in tema di alienazione di beni culturali, senza osservare le prescritte modalità, anche successive alla stipula) una nullità che discenda da un evento successivo alla formazione del contratto stesso.

Se si ragionasse in termini di nullità, si avrebbe un contratto che probabilmente si verrebbe a trovare in una specie di validità "sperata" e comunque di inefficacia fino alla registrazione (con conseguenti ricadute sul diritto del conduttore a servirsi dell'immobile e del diritto del locatore a percepire il canone), e che da quest'ultimo atto discenderebbe poi la sua definitiva validità ed efficacia.

Già queste osservazioni bastano per sconsigliare la ricostruzione della fattispecie in esame in questi termini, senza quindi andare a ricercare esempi in altre situazioni (come i casi della registrazione tardiva rispetto al termine prescritto dalla legge o della registrazione d'ufficio, nei quali appunto bisognerebbe ragionare di validità solo dopo l'assolvimento del dovere fiscale), ove l'abnormità delle conseguenze che si verificherebbero sarebbe tale da rendere appunto consigliabile di ricostruire con altre sembianze le conseguenze derivanti dal dettato della legge Finanziaria 2005. Nel caso, ad esempio, del contratto di locazione registrato dopo il trascorso di un lungo periodo dalla sua stipulazione, si avrebbe la situazione di un contratto rimasto invalido e inefficace fino appunto al giorno della sua registrazione, che varrebbe quindi d'improvviso a conferirgli vitalità ed effetti.

Una ricostruzione di questa situazione, probabilmente più efficiente e che soddisfa gli interessi di tutti i soggetti coinvolti (i contraenti che puntano sulla stabilità e sulla immediata efficacia del contratto, il Fisco che punta all'incasso dell'imposta), può invece essere quella della configurazione della fattispecie in questione come un contratto sottoposto alla condizione sospensiva della registrazione.

In altri termini, il contratto nascerebbe valido (e non quindi nullo, cioè invalido), solo che sarebbe inefficace fino alla sua registrazione; quando poi la registrazione avvenga, il contratto

prende definitiva efficacia con valenza retroattiva (articolo 1360 del Codice civile), cosicché fin dalla stipula il canone si rende dovuto così come l'utilizzo dell'immobile da parte del conduttore sarebbe legittimo e incontestabile.

L'accertamento della base imponibile derivante dal contratto di locazione.

Le norme della Finanziaria 2005, dedicate alle locazioni, hanno l'obiettivo di costruire un argine verso il diffuso malcostume di occultare, in tutto o in parte, la base imponibile discendente dai contratti di locazione, sia ai fini dell'imposta di registro sia ai fini dell'Irpef. Lo scopo è però perseguito con disposizioni che creano un'incredibile serie di complicazioni.

La nuova normativa stabilisce che, sia ai fini dell'imposta di registro che ai fini delle imposte sui redditi, l'amministrazione finanziaria non può esercitare l'azione di accertamento quando la base imponibile risultante dal contratto di locazione sia superiore a certe soglie.

Più precisamente:

- **per l'imposta di registro**, il comma 341 della Finanziaria dispone che non è soggetto ad accertamento il canone di locazione relativo a immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, che risulti dal contratto in misura non inferiore al 10% del valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, della legge di registro (il Dpr 131/1986), (si ricorda che, nelle compravendite immobiliare, tale valore rappresenta la cd. Soglia di non rettificabilità da parte degli uffici finanziari del valore di mercato degli immobili compravenduti) vale a dire il prodotto che risulta dalla moltiplicazione della rendita catastale per i coefficienti di rivalutazione.

In altri termini, se il valore catastale dell'immobile dato in locazione è di 120mila euro, il canone mensile non è soggetto ad accertamento se l'importo è stabilito in misura almeno pari a mille euro (infatti, moltiplicando mille euro al mese per 12 mesi si ottiene il risultato di 12mila euro e cioè un ammontare pari al 10% del valore catastale di 120mila euro).

Occorre precisare che la normativa in questione non si applica ai contratti di locazione cosiddetti «3+2» e cioè a quelli con canone concordato (articolo 2, comma 3, legge 431/1998) in base a convenzioni intercorse tra i sindacati dei proprietari e associazioni degli inquilini; in questo caso, infatti, essendoci un canone concordato, la tassazione non può non riguardare quel canone;

- **per le imposte sui redditi**, il comma 342 della Finanziaria dispone che non si procede all'accertamento quando i redditi di fabbricati derivanti da locazione sono stati dichiarati in misura non inferiore a un importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto (ridotto del 15%) e il 10% del valore dell'immobile.

Quest'ultimo non è il valore venale, ma il valore sempre determinato mediante l'applicazione dell'articolo 52, comma 4, del Dpr 131/1986.

In altri termini, se il valore catastale dell'immobile locato è di 120mila euro, non è soggetto ad accertamento il canone mensile stabilito ad esempio in misura pari a 1.200 euro.

Infatti, moltiplicando 1.200 euro per dodici mensilità e riducendo il prodotto ottenuto del 15%, si ottiene il risultato di $(1.200 \times 12 - 15\%)$ 12.240 euro e quindi un ammontare superiore al 10% del valore catastale di 120mila euro.

Anche qui occorre precisare che la normativa in questione non si applica ai contratti di locazione cosiddetti «3+2» (con canone "concordato" tra proprietari e inquilini).

In sostanza, per effetto della Finanziaria 2005, si introducono, nel campo dei contratti di locazione, lo stesso "vocabolario" e le stesse metodologie che dal 1986 in avanti, nel campo dei trasferimenti immobiliari, contraddistinguono quello che è di solito definito come il sistema di valutazione automatica o di valutazione catastale dei beni immobili che appunto siano oggetto di trasferimento (e che, d'ora in poi, siano oggetto di contratti di locazione).

Va anche sottolineato che, in caso di mancata registrazione del contratto (e quindi nonostante la sua "nullità"), il comma 342 della Finanziaria introduce la presunzione fiscale (contrastabile peraltro con «documentata prova contraria»), in base alla quale:

- si presume appunto l'esistenza del rapporto di locazione anche per i quattro periodi d'imposta anteriori a quello nel corso del quale viene accertato il rapporto ;
- ai fini della determinazione del reddito si presume, quale importo del canone, il 10% del valore catastale dell'immobile.

Ecco dunque qui di seguito come funziona questo sistema di valutazione, che serve a stabilire un valore dell'immobile che il Fisco non possa contestare.

Per effettuare la valutazione automatica occorre:

- prendere in considerazione la rendita catastale attribuita a un determinato bene immobile;
- rivalutare questa rendita (articolo 3, commi 48 e 51, legge 23 dicembre 1996 n. 662):
- moltiplicare il prodotto così ottenuto con i seguenti coefficienti (decreto ministeriale 14 dicembre 1991):
 - 75 per i terreni;
 - 34 per i fabbricati C/1 (i negozi) ed E;
 - 50 per i fabbricati A/10 (uffici) e D (opifici);
 - 100 per tutti gli altri fabbricati e, quindi, in particolare, per le abitazioni.

Va poi ricordato che:

- nella Finanziaria 2004 (articolo 2, comma 63, della legge 350/2003), è stato disposto (ai soli fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e quindi né ai fini Iva, né ai fini Ici e Irpef/Ires) l'aumento dei moltiplicatori delle rendite catastali e precisamente una loro rivalutazione del 10 per cento dei coefficienti come previsti dal DM 14.12.1991 e successivamente del Dl n. 168/2004 convertito nella legge 191/2004 che

ha ulteriormente aumentato al 20% la misura di tale rivalutazione per tutti gli immobili diversi dalla prima casa;

- Pertanto, se ne ottiene il seguente panorama:
1 Immobili diversi dalla prima casa. Imposta di registro dovuta per la registrazione dei contratti di locazione e per atti traslativi. La valutazione automatica si calcola applicando alle rendite catastali il coefficiente di rivalutazione (del 5% per i fabbricati e del 25% per i terreni) e moltiplicando il prodotto così ottenuto con i coefficienti indicati dal decreto ministeriale del 14 dicembre 1991, rivalutati del 20 per cento.
Prendendo ad esempio a riferimento una rendita catastale di 2.000 euro, riferita a un'abitazione, la rendita va aggiornata del 5% e il risultato va poi moltiplicato per 120, ottenendosi il risultato di 252.000 euro.

Semplificando, si ottiene il seguente quadro di riferimento:

- per i terreni, occorre moltiplicare il reddito dominicale per 112,5;
 - per i fabbricati C/1 ed E, occorre moltiplicare la rendita catastale per 42,84;
 - per i fabbricati A/10 e D, occorre moltiplicare la rendita catastale per 63;
 - per tutti gli altri fabbricati e quindi per le abitazioni, occorre moltiplicare la rendita catastale per 126;
- **Prima casa.** Imposta di registro dovuta per i contratti di locazione e per gli atti traslativi. La valutazione automatica si calcola applicando alle rendite catastali il coefficiente di rivalutazione del 5% e moltiplicando il prodotto così ottenuto con i coefficienti indicati dal Dm 14 dicembre 1991, rivalutati del 10 per cento.
Sempre prendendo a riferimento la rendita catastale di 2.000 euro, riferita a un'abitazione, la rendita va aggiornata del 5% e il risultato va poi moltiplicato per 110, ottenendosi il risultato di 231.000 euro.
Per semplificare il calcolo, basta moltiplicare la rendita catastale per 115,5;

Concludo con il correttivo per le locazioni inferiore all'anno chiarito dell'agenzia dell'entrate che il valore dell'immobile deve essere rapportato alla durata del rapporto quindi operativamente, è necessario ragguagliare la rendita in base alla frazione d'anno interessata dal contratto di locazione tale modalità di calcolo dovrebbe interessare i contratti stipulati o risolti in corso d'anno.