

ADEMPIMENTI

La risoluzione n. 83/E sulla registrazione dei contratti di locazione a seguito dell'introduzione dell'APE

di Sergio Pellegrino

Come è noto, con l'**art. 6 del D.L. n. 63/2013**, che ha riformulato l'**art. 6 del D. Lgs. 192/2005**, ai contratti di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito e ai nuovi contratti di locazione, deve essere allegato l'attestato di prestazione energetica: dal 4 agosto scorso l'eventuale mancanza dell'**APE** determina la nullità dei contratti in questione.

Prevede infatti il **comma 3 dell'art. 6 del D. Lgs. n. 192/2005** che “*Nei contratti di vendita, negli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici*”, mentre il successivo **comma 3-bis** stabilisce che “*L'attestato di prestazione energetica deve essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti*”.

Con la [risoluzione n. 83/E del 22 novembre](#), l'Agenzia delle entrate affronta il tema dell'**assoggettamento dell'APE all'imposta di registro e all'imposta di bollo**, e se ancora l'attestazione debba essere **presentata in copia semplice o in copia conforme all'originale**.

Per quanto riguarda la debenza dell'**imposta di registro**, non sussistendo l'obbligo di registrazione dell'attestazione, ma rappresentando questa una **parte integrante del contratto**, non sconta l'imposta in modo autonomo, come si desume dalla lettura dell'**art. 11 del D.P.R. 131/1986 (TUR)**.

Il **comma 7** della disposizione in questione prevede infatti che la richiesta di registrazione di un atto vale anche per gli **atti ad esso allegati**, ma non importa applicazione dell'imposta se si tratta:

- di documenti che costituiscono parte integrante dell'atto;
- di frazionamenti, planimetrie, disegni, fotografie e simili;
- di atti non soggetti a registrazione.

L'APE, lo evidenziavamo in precedenza, deve essere allegata anche ai **contratti di locazione**, e

non soltanto agli atti che comportano il trasferimento, a titolo oneroso o gratuito, degli immobili.

Considerando che l'obbligo di registrazione dei contratti di locazione può essere assolto in alternativa con la **presentazione cartacea** presso gli uffici dell'Agenzia o con la **trasmissione telematica** attraverso gli applicativi *Locazioni web*, *Siria* e *Iris*, la risoluzione ha anche chiarito come debba essere prodotta la certificazione nel caso in cui la modalità prescelta sia stata appunto quella telematica: in questo caso, non essendo possibile allegare l'APE contestualmente alla registrazione del contratto, questa può essere **prodotta in forma cartacea insieme alla ricevuta di avvenuta registrazione in un momento successivo**. Anche in questa evenienza comunque non è dovuta l'imposta di registro.

Questa dovrà essere invece applicata, nella **misura fissa di 168 euro**, laddove l'attestazione venga **registrata volontariamente**, ad esempio per conferirle data certa: questo sulla base del disposto dell'**art. 8 del TUR** che stabilisce che “*chiunque vi abbia interesse può richiedere in qualsiasi momento, pagando la relativa imposta, la registrazione di un atto*”.

La risoluzione precisa poi che l'attestato di prestazione energetica, allegato in originale o in copia semplice al contratto di locazione, **non deve essere assoggettato all'imposta di bollo**.

Se invece viene allegata al contratto di locazione **copia dell'attestato di prestazione energetica**, con **dichiarazione di conformità** all'originale rilasciata da un pubblico ufficiale, l'**imposta di bollo va applicata nella misura di 16 euro per ogni foglio**, sulla base di quanto previsto dalla **nota 1 all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 642/1972**, che stabilisce che “*Per le copie dichiarate conformi, l'imposta, salvo specifica disposizione è dovuta indipendentemente dal trattamento previsto per l'originale*”.