

IMPOSTE INDIRETTE

La clausola che autorizza a trattenere la cauzione non sconta il registro

di **Alessandro Bonuzzi**

La **clausola** di un **contratto di locazione** che autorizza il locatore a **trattenere** il deposito cauzionale fino alla definitiva **liquidazione** di eventuali **danni** da ritardo o da danneggiamento, **non** ha natura **penale**; pertanto, **non sconta** l'imposta di **registro** nella **misura fissa** di 200 euro.

Lo ha stabilito la **CTP di Milano** con la [sentenza n. 3042 del 5 luglio 2019](#).

La vicenda trae origine da un **avviso di liquidazione** emesso, ai sensi del **combinato disposto** dall'[articolo 21, comma 1](#) e [27 D.P.R. 131/1986](#), dall'UT di Monza in relazione a un **contratto di locazione** per l'omesso versamento dell'imposta di **registro** per una clausola, ivi inserita, inquadrata come **clausola penale**.

Il locatore **impugnava** l'atto di liquidazione lamentando nel ricorso introduttivo che l'avviso era carente di **motivazione**, poiché contestava un contratto regolarmente registrato in via telematica e che era stata **esercitata l'opzione** per la **cedolare secca**, con la conseguenza che nessuna imposta di registro poteva essere dovuta.

Solo successivamente, con il deposito di una **memoria integrativa**, il ricorrente precisava che nel contratto registrato **non era presente alcuna clausola penale**, ma piuttosto una clausola che **autorizzava** il locatore a **trattenere** il deposito **cauzionale** fino alla **definitiva liquidazione di eventuali danni da ritardo o da danneggiamento**.

In particolare, la clausola in questione aveva il seguente tenore: *"In caso di mancata puntuale riconsegna di tutti i locali nello stesso stato locativo in cui sono stati consegnati il locatore è fin d'ora autorizzato a **trattenere sino alla liquidazione il deposito cauzionale a titolo di penale per il ritardo o per danni arrecati all'immobile**. Il conduttore sarà tenuto, inoltre e comunque, al **risarcimento dei danni**".*

Dunque, essendo la pretesa dell'avviso di liquidazione **illegittima**, il locatore ne chiedeva l'**annullamento**.

Il giudice di prime cure ha, innanzitutto, cassato la **carenza di motivazione** lamentata dal ricorrente stabilendo che, siccome l'avviso faceva **espresso riferimento** all'imposta di registro dovuta per la clausola penale nel contratto di locazione, egli **non poteva affermare di non averne compreso la motivazione**.

Successivamente, però, sulla base dell'argomentazione introdotta con la **memoria integrativa**, la **Commissione provinciale milanese** ha sposato le ragioni del contribuente.

La sentenza in commento ha, infatti, stabilito che nel contratto di locazione **non vi sono clausole penali**. Per tale si deve intendere quella clausola che determini, in via preventiva, il **danno da inadempimento**; invece, la clausola in questione **autorizza solamente il locatore a trattenere il deposito cauzionale**, fino alla **definitiva liquidazione del danno** da ritardo o per danneggiamento di quanto materialmente causato. Vero è che è stato **utilizzato** il termine **penale**, ma **impropriamente**.

Pertanto, l'imposta di registro **non doveva essere applicata**.

Alla luce di ciò, il **ricorso** del contribuente è stato **accolto** e l'**avviso di liquidazione annullato**.



Master di specializzazione

LA GESTIONE DELLE LITI CON IL FISCO

Scopri le sedi in programmazione >