

RISOLUZIONE N. 159/E



Direzione Centrale Normativa e
Contenzioso

Roma, 17 aprile 2008

OGGETTO: Interpello - articolo 11, legge 27 luglio 2000, n. 212.

Pagamento dell'imposta di registro nei contratti di locazione in cui è parte lo Stato - articolo 57, comma 7, del TUR.

Con l'interpello specificato in oggetto, riguardante l'interpretazione dell'articolo 57, comma 7, del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (di seguito TUR), approvato con DPR 26 aprile 1986, n. 131, è stato esposto il seguente

QUESITO

Il Dipartimento dell'Amministrazione Penitenziaria, a causa della mancanza di idonei immobili demaniali, conduce in locazione immobili di privati al fine di destinarli a sede dei Provveditorati regionali dell'Amministrazione penitenziaria e degli Uffici di Esecuzione Penale Esterna.

Posto che la stipula dei predetti contratti di locazione comporta l'obbligo di corrispondere l'imposta di registro, l'istante chiede di sapere se, per i contratti di locazione che stipula in qualità di conduttore, il locatore è tenuto a pagare per intero l'imposta di registro o solamente la sua parte, restando a carico dello Stato (conduttore) il pagamento della propria parte, da cui è esonerato ai sensi del citato comma 7 dell'articolo 57 del DPR 131/1986.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante non prospetta alcuna soluzione interpretativa.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 8, legge 27 luglio 1978, n. 392, stabilisce che *“Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali”*.

L'articolo 57, comma 1, del TUR dispone, tuttavia, che *“...sono solidalmente obbligate al pagamento dell'imposta le parti contraenti...”*.

In deroga al predetto principio generale di solidarietà passiva tra i soggetti intervenuti in atto, il successivo comma 7 dello stesso articolo 57 prevede che *“Nei contratti in cui è parte lo Stato, obbligata al pagamento dell'imposta è unicamente l'altra parte contraente, anche in deroga all'articolo 8 della legge 27 luglio 1978, n. 392...”*.

La Suprema Corte ha precisato che la norma che deroga all'articolo 8 della legge n. 392 del 1978 è una *“...norma palesemente di carattere imperativo, attesa la sua formulazione e la ratio che la sorregge, per cui essa non solo impedisce la possibilità di fissare pattuizioni contrarie in sede di stipulazione di nuovi contratti, ma si sostituisce ad eventuali diverse pattuizioni contenute in contratti precedentemente posti in essere, in base al disposto dell'art. 1339 del codice civile...”* (v. Cass. 18 giugno 1993, n. 6798).

In conclusione, posto che nella fattispecie in esame conduttore è lo Stato, in base al principio derogatorio introdotto dal predetto articolo 57, comma 7, del TUR, obbligato in via esclusiva al pagamento dell'intera imposta dovuta per la registrazione del contratto di locazione è il locatore, fermo restando che l'obbligo di registrare il contratto di locazione ricade su entrambe le parti contraenti.

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché i principi enunciati nella presente risoluzione vengano applicati con uniformità.