

Giurisprudenza

Data udienza 28 aprile 2021

Integrale

Imposta di registro - Tipologie di atti - Affitto - Autonoma tassazione della clausola penale

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI VARESE

SEZIONE 1

riunita con l'intervento dei Signori:

SANTANGELO MIRO Presidente e Relatore

GRECO ANTONIO Giudice

SURANO PAOLA Giudice

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 257/2020

depositato il 04/06/2020

- avverso AVVISO DI LIQUIDAZIONE n. (...) REGISTRO

contro

AG. ENT. DIREZIONE PROVINCIALE VARESE

VIA MARCONI 75 21047 SARONNO

proposto dal ricorrente;

(...)

difeso da:

(...)

Ragioni della decisione.

(...) ha proposto ricorso avverso l'avviso di liquidazione n. (...) emesso dall'Agenzia delle Entrate - Direzione

Provinciale di Varese - Ufficio Territoriale di Varese, notificato in data 10 dicembre 2019, deducendone la sua illegittimità, innanzitutto per carenza di motivazione, poi per la insussistenza dei presupposti in ordine all'applicazione di un'autonoma imposta di registro relativamente alla clausola penale, per insussistenza, in contratto, di una pattuizione relativa alla clausola penale asseritamente contenuta nell'articolo 6 del contratto di locazione stipulato dalla ricorrente con il proprio conduttore.

Ha altresì contestato la errata definizione di atto soggetto a condizione sospensiva relativamente alla previsione, sempre contenuta nell'articolo sette del contratto, della debenza da parte del conduttore degli interessi di mora pari all'interesse legale maggiorato di tre punti.

Ha rilevato, in ogni caso, che la clausola con la quale si conviene che, in caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento, uno dei contraenti è tenuto ad una determinata prestazione e' volta a rafforzare il vincolo contrattuale e non ha alcuna autonomia.

Parte resistente ha affermato invece la correttezza dell'operato dell'ufficio, stante l'autonomia della clausola, ribadendo che nell'ipotesi di clausola penale inserita nel contratto per volontà delle parti contraenti, queste disciplinano gli effetti dell'inadempimento in modo diverso da quello stabilito dalla legge, per il che si è in presenza di una pattuizione accessoria e conseguentemente la presenza di clausola penale inserita nel contratto comporta il pagamento di due imposte di registro, una per il contratto e una specifica per la clausola penale. h

Ciò premesso, deve preliminarmente essere rilevato come la previsione contrattuale di cui all'articolo 6 del contratto, del seguente letterale tenore: "interessi di mora: nel caso di pagamento, anche dei corrispettivi contrattualmente convenuti, saranno dovuti gli interessi di mora nella misura del tasso legale maggiorato di tre punti, salvo sempre il diritto del locatore alla risoluzione del contratto" non costituisca una clausola penale in quanto non vi è nella specie alcuna determinazione forfettaria preventiva dell'ammontare del danno, ma ci si limita a richiamare la previsione legale di debenza degli interessi di mora contro i ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali.

Nella clausola in oggetto si fa esclusivo riferimento al conseguente risarcimento dei danni senza alcuna determinazione relativamente all'ammontare.

Non si ravvisa poi nella specie alcun atto sottoposto a condizione sospensiva nel testo dell'articolo 6 in quanto non c'è alcun accordo delle parti, volto a subordinare ad un evento futuro e incerto l'efficacia di disposizioni contrattuali.

In ogni caso ove si ritenesse che l'articolo 6 del contratto contenga una clausola penale occorrerebbe verificare se la pattuizione in oggetto rientri nell'articolo 21 comma primo DPR 131. 86 o viceversa nell'articolo 21 comma secondo di tale disposizione.

L'articolo in questione così recita

"1. Se un atto contiene più disposizioni che non derivano necessariamente, per la intrinseca natura, la una dalle altre, ciascuna di esse è soggetta ad imposta come se fosse un atto distinto.

2. Se le disposizioni contenute nell'atto derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, l'imposta si applica come se l'atto contenesse la sola disposizione che dà luogo alla imposizione più onerosa".

Se questi sono i principi da applicare alla controversia, non vi è dubbio che la clausola penale costituisca una disposizione strettamente dipendente dall'obbligazione principale, costituendo una prestazione accessoria al contratto, finalizzata ad una liquidazione predeterminata del danno in caso di inadempimento, così evitando che la quantificazione del danno debba essere operata in sede giudiziale.

Qualora venisse accertata l'invalidità delle obbligazioni principali contenute nel contratto di locazione, inevitabilmente ne conseguirebbe la non azionabilità della clausola penale.

La riconduzione della pattuizione relativa alla clausola penale nell'ambito dell'articolo 21 secondo comma in quanto non introduce alcuna obbligazione autonoma e diversa rispetto a quella principale dedotta in contratto, conduce all'accoglimento del ricorso e al conseguente annullamento dell'avviso di accertamento sopra richiamato.

Le spese processuali seguono la soccombenza e si liquidano in euro 200 oltre accessori di legge.

PQM.

La Commissione accoglie il ricorso e condanna parte resistente al pagamento delle spese processuali liquidate in euro 200 oltre accessori di legge.

Varese 28 aprile 2021.

Depositata in Segreteria il 28 aprile 2021.