
Cessione o non cessione? Questo è il dilemma!

Data Articolo: 17 Marzo 2015

Autore Articolo: Annalisa De Franceschi

Che cosa si intende per **cessione del contratto**? Quali sono le diverse **fattispecie** che possono verificarsi? Quali sono i casi di **esenzione** dalla presentazione della cessione?

La **cessione del contratto** si ha nel caso in cui la categoria del locatore o quella del conduttore ceda totalmente la propria quota del contratto a un terzo soggetto.

Secondo l'articolo n. 1406 del Codice Civile nella cessione "ciascuna parte può sostituire a sé un terzo nei rapporti derivanti dal contratto". Ciò vuol dire che il cessionario sostituirà totalmente il cedente nei suoi obblighi e nei suoi diritti nel contratto in essere.

È necessario avere il consenso della controparte in ogni caso, sia nella **cessione tra conduttori** sia in quella **tra locatori**.

La normativa di riferimento è la seguente:

- Circolare n. 36 del 09/07/2003;
- Circolare n. 33 del 16/11/2006;
- DRV Prot. n. 907-12619/2011.

La Circolare n.36 indica diverse casistiche.

“Di seguito si riepilogano le diverse fattispecie che possono verificarsi con l'indicazione dei criteri di applicazione dell'imposta di registro:

- **Cessione senza corrispettivo di contratto di locazione di immobili urbani** di durata pluriennale: indipendentemente dalle modalità (annuale o per l'intera durata) di versamento dell'imposta - commisurata ai canoni di locazione pattuiti – dovuta per il contratto di locazione, l'imposta è applicata nella misura fissa di Euro 51,65;

- **Cessione con corrispettivo di contratto di locazione di immobili urbani** di durata pluriennale: in aggiunta all'imposta dovuta per il contratto di locazione, è altresì dovuta l'imposta nella misura del 2% applicata alla base imponibile costituita "...dal corrispettivo pattuito per la cessione e dal valore delle prestazioni ancora da eseguire" (articolo 43, comma 1, lettera d), del Testo unico dell'imposta di registro);
- **Cessione con corrispettivo di contratto di locazione e affitto di beni immobili diversi da quelli urbani** : i criteri di applicazione dell'imposta sono gli stessi precisati al punto 2;
- **Cessione senza corrispettivo di contratto di locazione e affitto di immobili diversi da quelli urbani:** in aggiunta all'imposta commisurata ai canoni pattuiti è dovuta l'imposta pari al 2% applicato alla base imponibile costituita dal solo valore delle prestazioni ancora da eseguire (nel presupposto che non sia pattuito un corrispettivo per la cessione)."

Si parla ancora di Euro 51,65 ma l'importo aggiornato ad oggi è di Euro 67.

La Circolare successiva del 2006 approfondisce e chiarisce al punto 7.4 la casistica di contratti aventi per oggetto immobili strumentali per cui si opta per l'opzione IVA: l'imposta di registro qualora si ceda il contratto è dovuta in misura fissa pari a Euro 67 sia nel caso in cui sia dovuto un corrispettivo sia nel caso in cui esso non sia dovuto.

Cessione con cedolare secca

Qualora si proceda alla **cessione di un contratto di locazione** per il quale si è optato per la cedolare secca e non si versano alcun corrispettivo, (come indicato nella recente FAQ dell'Agenzia delle Entrate) l'imposta di registro da versare è fissa ed è pari a Euro 67. L'Agenzia delle Entrate non esplicita la casistica nella quale sia dovuto un corrispettivo, pertanto sarà bene contattare direttamente la sede territorialmente competente.

Casi di esenzione dalla presentazione della cessione

Ci sono determinati casi in cui non è necessario procedere alla cessione: il decesso di una delle controparti e la compravendita dell'immobile, come puntualmente approfondito dal DRV Prot. n. 907-12619/2011. Analizziamo nel dettaglio queste casistiche.

- **Cessione del contratto in caso di decesso del conduttore:** gli **eredi conviventi** subentrano automaticamente alla locazione. Come prevede l'art.6 della legge 392/1978 "In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi". Non c'è necessità di procedere con una cessione ma basterà fare una comunicazione del subentro all'Agenzia delle Entrate. Nell'annualità successiva o proroga si comunicherà il nuovo nominativo del/i conduttore/i. **ATTENZIONE!** Qualora gli **eredi non siano conviventi** è necessario invece compilare una cessione e bisognerà versare in misura fissa l'imposta di registro pari a Euro 67.

- **Cessione del contratto in caso di decesso del locatore:** anche in questa casistica come in quella precedente non serve una cessione ma una comunicazione semplice all’Agenzia delle Entrate e nell’annualità successiva o proroga si comunicano i nuovi nominativi del/i locatore/i.

- **Cessione con atto pubblico registrato tra locatori:** non è necessario alcun adempimento. Nell’annualità successiva o proroga si comunicano i nuovi nominativi del/i locatore/i.

Annalisa De Franceschi – Centro Studi CGN