

Contratto di locazione: cessione per trasferimento mortis causa

Data Articolo: 09 Marzo 2016

Autore Articolo: Annalisa De Franceschi

In caso di **decesso** del **locatore** o del **conduttore**, quali sono gli adempimenti collegati alla gestione del contratto di locazione?

Decesso del locatore

In caso di decesso del locatore, il contratto di locazione in essere risulta ancora esistente e valido fino a scadenza; il decesso del locatore non comporta quindi né una cessione del contratto né tanto meno una risoluzione bensì un **subentro**. Pertanto, in base ad un chiarimento fornito dalla DRE del Veneto Prot. 907-12619 del 2011, non è dovuta l'imposta di registro di euro 67,00. Rimangono invece sempre dovute le imposte di registro per l'eventuale adempimento di proroga o annualità successiva.

Ecco gli **adempimenti** da effettuare:

- *invio all'Agenzia delle Entrate di una comunicazione, con lettera raccomandata, inerente la volontà dell'erede di subentrare nello stesso contratto;*
- *nel caso in cui il contratto sia soggetto a cedolare secca, gli eredi dovranno inviare al conduttore/i lettera raccomandata nella quale comunicano di optare per tale scelta e ovviamente di essere i nuovi locatori;*

Si possono presentare due casistiche:

1) La data del decesso coincide con un'annualità successiva o proroga

L'erede che intende proseguire nel contratto di locazione presenta il modello RLI in occasione della scadenza della **prima annualità successiva utile** (o eventuale proroga), indicando l'erede (uno solo degli eredi) che **subentra** nel contratto come **richiedente** la registrazione (e versando le imposte per l'annualità successiva).

La **compilazione** dovrà prevedere il seguente iter:

- inserire i dati del defunto nel quadro dei locatori;

-
- barrare la casella "soggetto subentrato" in "Dati richiedente" (in questo modo verranno riportati i dati dell'erede).

Se si procede con la presentazione cartacea del modello RLI, esso risulterà così compilato:

- nel quadro A sezione III "Richiedente", saranno riportati i dati dell'erede con l'indicazione "soggetto subentrato";
- nel quadro B "Soggetti", Sezione I, saranno riportati i dati del locatore deceduto.

2) La data del decesso NON coincide con un'annualità successiva o proroga

Se il decesso è avvenuto dopo la registrazione dell'annualità successiva/proroga, si può procedere con un adempimento di cessione. Nel modello RLI di cessione non può essere indicato il flag di soggetto subentrante e, come previsto dalla nota tecnica, possono essere indicati solo **un cedente** (deceduto) e **un cessionario** (solo uno degli eredi).

In questo caso, trattandosi di una cessione *mortis causa*, **non è dovuta imposta**.

Anche in questo caso dovranno essere inviate all'Agenzia delle Entrate le comunicazioni sopra indicate.

Visto che entrambi gli adempimenti sono possibili, prima di procedere, si consiglia comunque di contattare l'Agenzia delle Entrate competente per verificare quale dei due adempimenti è ritenuto più opportuno.

Decesso del conduttore

L'art. 1614 del Codice Civile affronta il tema del decesso dell'inquilino: "*Nel caso di morte dell'inquilino, se la locazione deve ancora durare per più di un anno ed è stata vietata la sublocazione, gli eredi possono recedere dal contratto entro tre mesi dalla morte. Il recesso si deve esercitare mediante disdetta comunicata con preavviso non inferiore a tre mesi.*"

In caso di morte del conduttore subentrano nel contratto il coniuge, gli eredi e i parenti e affini con lui abitualmente conviventi, escludendo il caso in cui l'erede si sia trasferito presso l'immobile solo per assistere il conduttore stesso e quindi per motivazioni transitorie.

Se gli eredi non sono conviventi con il *de cuius*, su di loro non ricade alcun obbligo di essere investiti della qualifica di conduttori. Di conseguenza, il locatore non ha alcun obbligo di proseguire la locazione a meno

che le parti non decidano diversamente.

La **successione nel contratto di locazione** viene disciplinata anche dall'art. 6 Legge 392/1978 per gli immobili ad uso abitativo e dall'art.37 per gli immobili ad uso non abitativo.

Altra normativa di riferimento è la DRE del Veneto Prot. 907-12619 del 2011 che affronta con maggior chiarezza le due casistiche già proposte.

Gli eredi del defunto CONVIVENTI non dovranno stipulare un nuovo contratto ma subentreranno al contratto stipulato dal *de cuius* senza versamento d'imposta. Quindi, gli eredi del conduttore defunto con lui conviventi abitualmente possono, e non necessariamente devono, subentrare nel contratto di locazione, potendo esercitare il diritto di recesso ai sensi dell'articolo 3 comma 6 Legge 431/98.

Gli eredi possono recedere anticipatamente dal contratto. Per cui, se vogliono esercitare tale opzione, devono versare l'imposta di registro per la risoluzione di euro 67,00.

Gli eredi del defunto che NON SONO CONVIVENTI non dovranno stipulare un nuovo contratto e potranno procedere ad una cessione del contratto con un pagamento dell'imposta di registro pari a euro 67,00. Qualora gli eredi non vogliano proseguire il contratto, esso si estinguerà senza obbligo di versare alcuna imposta.

Nel caso in cui gli eredi del conduttore non vogliano proseguire il contratto, che siano conviventi o meno, dovranno comunicare il recesso dalla locazione entro tre mesi dalla morte.

Qualora il defunto, **unico conduttore**, non abbia eredi/conviventi il contratto si ritiene estinto "*ex lege*".

Come nella casistica del decesso del locatore, qualora l'evento avvenga contestuale all'annualità successiva/proroga si procederà con la registrazione tramite modello RLI della stessa, indicando i dati dell'erede con l'apposita spunta "soggetto subentrante".

Qualora l'evento non sia contestuale alla registrazione dell'annualità successiva/proroga si procederà con la registrazione di una cessione senza versamento d'imposta, se i soggetti cessionari sono conviventi con il *de cuius*; diversamente, se non sono conviventi, dovranno versare l'imposta fissa di euro 67.

Annalisa De Franceschi – Centro Studi CGN