

Risposta n. 676/2021

OGGETTO: Assolvimento degli obblighi derivanti dalla comunicazione della cessione del contratto di locazione, prevista dall'art. 17 comma 1 del d.P.R. n. 131 del 1986, nel caso di subentro ex lege di un nuovo proprietario che ha acquisito l'immobile in sede di asta fallimentare.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

In data 25 febbraio 2020 la società istante si è aggiudicata, in sede di asta fallimentare, uno stabile con relative autorimesse per il quale, in data 14 aprile 2020, il Tribunale di xxx ha emesso il relativo decreto di trasferimento.

Il curatore fallimentare, in ragione del predetto vincolo, ha provveduto ad effettuare la denuncia di trasferimento ai sensi dell'articolo 59 d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 ("*Codice dei beni culturali e del paesaggio*") presso la Soprintendenza - Commissione Beni Culturali. La società istante fa presente, inoltre, di aver formulato ed inviato in data 30 aprile 2020 ulteriore denuncia di trasferimento, anche a titolo integrativo in qualità di parte acquirente, ai sensi dell'art. 59, comma 2, lettera b) del sopraindicato Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Trattasi di uno stabile adibito ad uso caserma - per il quale sussiste un vincolo di tutela artistica - oggetto di un contratto di locazione stipulato, in data 1° aprile 2003,

tra il Commissariato del Governo per la Provincia di xxx ed il precedente proprietario, dichiarato fallito con sentenza del 2018.

Il contratto di locazione è stato rinnovato e non è mai stato oggetto di disdetta, reso inefficace o risolto, fatto oggetto di recesso o dichiarato nullo neanche durante la procedura fallimentare.

Il diritto di proprietà della società istante è stato intavolato e, il 30 maggio 2020, la stessa società ha comunicato il proprio subentro *ex lege* articolo 1602 del c.c., come proprietaria, nel contratto di locazione alla controparte locataria. Con il curatore fallimentare, infine, è stato concordato che il passaggio "economico" dello stabile decorra dal 14 aprile 2020, in linea con la data del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di xxx.

Ciò posto, l'istante intende conoscere se nel caso concreto di subentro *ex lege* per un contratto di locazione in forma di atto pubblico, l'utilizzo del modello RLI - "*Adempimenti successivi*" sia sufficiente per assolvere gli obblighi derivanti dalla comunicazione della cessione del contratto prevista dall'art. 17 comma 1 del d.P.R. n. 131 del 1986. In particolare, l'istante chiede:

- se sussista un obbligo di comunicazione all'Agenzia delle entrate del citato subentro;- se debba, a tal fine, utilizzare il Modello RLI e quale sia la prima data utile per effettuare detta comunicazione.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La società istante fa presente di essere diventata proprietaria dell'immobile e, di conseguenza, parte locatrice, subentrando *ex lege* in tutti i contratti di locazione in essere per i beni oggetto del decreto di trasferimento, ivi incluso lo stabile in parola, per il quale il contratto di locazione con il Commissariato è stato redatto in forma di atto pubblico. Il trasferimento dell'immobile locato tramite decreto giudiziale comporta, infatti, ai sensi dell'articolo 1602 c.c. e delle previsioni speciali in materia di

locazione, automaticamente l'ingresso dell'acquirente nella posizione soggettiva assunta dal contraente originario, senza che sia necessario stipulare un atto di cessione del contratto di locazione, nemmeno in caso di atti pubblici.

Nelle ipotesi di "subentro" dell'acquirente nel contratto di locazione, la sostituzione del contraente non deriva dalla cessione del contratto di locazione. Pertanto, l'imposta di registro sulla cessione della locazione, a parere dell'istante, non sarebbe dovuta.

Tali conclusioni, così come precisa l'istante, trovano conferma nelle istruzioni al modello RLI pubblicate, in particolare, nella sezione dedicata agli "*Adempimenti successivi*" alla registrazione.

Pertanto, a parere dell'interpellante, in caso di subentro dell'acquirente dell'immobile nel contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile trasferito a seguito di vendita coatta, perfezionata nell'ambito della procedura fallimentare tramite apposito decreto:

- non è dovuta l'imposta di registro in ordine al subentro *ex lege* nel contratto di locazione (né nella misura fissa, né in misura proporzionale);

- la presentazione del modello RLI consente all'aggiudicatario di assolvere i propri obblighi di denuncia di adempimenti successivi ai fini della registrazione del contratto di locazione anche nel caso specifico in cui lo stesso è stato stipulato in forma di atto pubblico.

L'istante ritiene, quindi, che il caso prospettato debba essere risolto:

- utilizzando il modello RLI comunicando nella sezione '*Adempimenti successivi*' il codice "6", subentro;

- compilando la casella '*Tipologia di subentro*' inserendo il codice "2" (trasferimento di uno o più diritti reali su beni immobili oggetto del contratto di locazione);

- indicando come data relativa all'adempimento il 14 aprile 2020 nella casella '*Data fine proroga o data cessione o data risoluzione o data subentro*' e gli estremi del

contratto;

- compilando, inoltre, il quadro B con i dati anagrafici del soggetto che non è più parte del contratto (i.e. la società fallita, selezionando la casella cedente) e del soggetto subentrato (società istante, selezionando la casella cessionario/subentrante);

- infine, qualificandosi il richiedente dell'adempimento di subentro nella sezione III, casella '*Tipo soggetto*', con il codice "1" come '*parte del contratto*'.

L'istante ritiene, inoltre, che nel caso specifico la prima data utile per effettuare tale comunicazione utilizzando il modello RLI, a causa del vincolo di tutela artistica e del conseguente diritto di prelazione a favore della controparte, sia la data di comunicazione di rinuncia da parte della Giunta Provinciale, in quanto ai sensi dell'art. 61 del Codice dei beni culturali e del paesaggio *«l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione e all'alienante è vietato effettuare la consegna della cosa»*.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Ai sensi dell'articolo 17, comma 1, del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 , « *L'imposta dovuta per la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili esistenti nel territorio dello Stato nonché per le cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite degli stessi, è liquidata dalle parti contraenti ed assolta entro trenta giorni mediante versamento del relativo importo presso uno dei soggetti incaricati della riscossione, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 237. Entro il termine di trenta giorni deve essere presentata all'ufficio presso cui è stato registrato il contratto di locazione la comunicazione relativa alle cessioni, alle risoluzioni e alle proroghe anche tacite dello stesso*».

Diversamente, come precisato più volte (cfr. da ultimo Risposta n. 364 del 30 agosto 2019 pubblicata sul sito internet istituzionale dell'Agenzia delle entrate), nella ipotesi di subentro *ex lege*, in caso di modifica delle parti del contratto, come nel caso

di specie, riconducibile ad eventi estranei alla volontà negoziale, la successione nella posizione del locatore o del conduttore va comunicata all'Agenzia delle entrate e non deve essere corrisposta alcuna imposta.

Ai fini fiscali, l'unico adempimento richiesto, in caso di subentro *ex lege* è, infatti, quello di comunicare all'Agenzia delle entrate la successione nella posizione del conduttore o del locatore.

A tal fine, è necessario indicare il codice "6" nell'elenco degli *"Adempimenti successivi"* relativi al modello RLI; successivamente deve essere compilata la casella *"Tipologia di subentro"* inserendo il codice "2" previsto *"in caso di trasferimento di uno o più diritti reali su beni immobili oggetto del contratto di locazione"*.

Inoltre, in presenza delle condizioni di legge, in sede di subentro nella posizione di locatore, può essere esercitata anche l'opzione per accedere al regime della cedolare secca entro l'ordinario termine di trenta giorni decorrente dalla data del subentro.

Deve essere, indicata la data relativa all'adempimento nella casella *"Data fine proroga o data cessione o Data risoluzione o data subentro"* e gli estremi del contratto; inoltre deve essere compilato il quadro "B" contenente i dati anagrafici del soggetto che non è più parte del contratto (selezionando la casella cedente) e del subentrato (selezionando la casella cessionario/subentrante).

Con riferimento al caso di specie, preso atto di quanto riferito dall'istante in ordine alla sospensione degli effetti dell'alienazione in esame all'esercizio della suddetta prelazione, si rappresenta, comunque, l'utilità di comunicare il subentro all'Ufficio territoriale competente, al fine di provvedere ad aggiornare le banche dati. Come detto, tale comunicazione avviene utilizzando il modello RLI secondo le modalità suesposte e, per la stessa comunicazione, non sarà dovuta la corresponsione dell'imposta di registro.

Nel caso in esame, il subentro è del locatore e, pertanto, occorre compilare la sezione I del quadro B, indicando i dati del locatore che non è più parte del contratto ("cedente") ed i dati del nuovo locatore ("subentrante").

Il richiedente che comunica il subentro deve qualificarsi nella sezione III, casella "*Tipo soggetto*", con il codice "1", "*parte del contratto*".

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)