

Contratti di locazione: imposta di registro su arredo e clausola penale

di [Claudio Sabbatini](#)

Publicato il 10 Novembre 2020

Si analizza il trattamento fiscale, ai fini dell'imposta di registro, di due fattispecie che si incontrano di frequente nell'ambito dei contratti di locazione:

- la locazione di immobili arredati;
- le clausole penali contenute nei contratti di locazione.

Contratti di locazione e arredo: gli immobili arredati

L'arredo costituisce generalmente una pertinenza dell'immobile locato (circolare Ministero delle Finanze, 13 gennaio 1999, n. 15/E). Infatti, secondo la definizione fornita dal codice civile, una pertinenza (o accessorio) è un insieme di cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento della cosa principale (art. 817, codice civile). Ne deriva che, ai fini dell'[imposta di registro](#), alle pertinenze è possibile applicare la stessa disciplina prevista per la tassazione del bene principale al cui servizio od ornamento le stesse sono destinate (art. 23, comma 3, D.P.R. n. 131/1986).



In definitiva, se oggetto della registrazione è un contratto di locazione di unità immobiliare arredata la tassazione è con imposta proporzionale di registro (2% del canone; tariffa I, art. 5, comma 1, lett. b), D.P.R. n. 131/1986), salvo che sia stata esercitata l'opzione per la cedolare secca.

Sulla cedolare secca abbiamo pubblicato tanti approfondimenti, ad esempio: ["Cedolare secca: opzione anche dopo la registrazione del contratto di locazione"](#)

Qualora il rapporto contrattuale di locazione relativo all'immobile arredato fosse scisso in due distinti contratti, riguardanti rispettivamente l'immobile e l'arredo in esso contenuto, si avrebbero, ai fini fiscali, due fattispecie imponibili diverse.

La prima deve essere assoggettata all'imposta di registro proporzionale nella misura del 2% (tariffa I, art. 5, comma 1, lett. b), D.P.R. n. 131/1986), fatta sempre salva l'esenzione in caso di opzione per la cedolare secca, e l'altra deve essere sottoposta, ricorrendone le condizioni, all'aliquota proporzionale del 3% (tariffa I, art. 9, D.P.R. n. 131/1986).

Restano salve anche le altre situazioni che si possono trovare nell'ambito della registrazione dei contratti di locazione:

1. l'imposta di registro non è dovuta sul **deposito cauzionale** versato dall'inquilino; è dovuta nella misura dello 0,50% se il deposito cauzionale è versato da un terzo estraneo alla locazione ([Risoluzione 22 maggio 2002, n.151/E](#));
2. il versamento dell'imposta fissa di registro (200 euro) in presenza di **clausole penali** (e poi di imposta proporzionale del 3% al verificarsi della c

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento