

La cedolare secca assorbe anche l'imposta di registro sulla clausola penale

di [Danilo Sciuto](#)

Pubblicato il 4 Giugno 2025

La clausola penale inserita in un contratto di locazione in regime di cedolare secca non paga l'imposta di registro, arriva la conferma dal Fisco

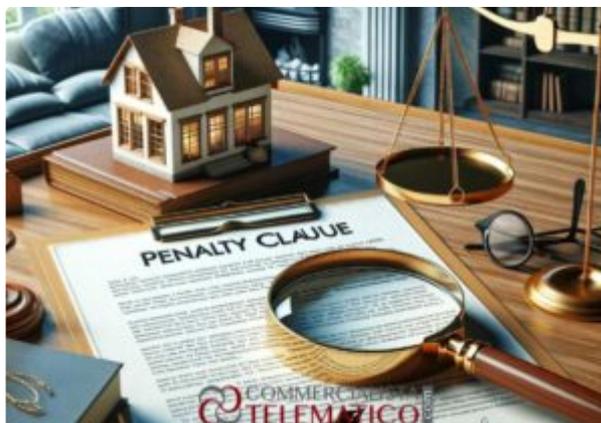
Il contributo odierno ha per oggetto la fattispecie in cui, nell'ambito di un contratto di locazione, in cui il locatore abbia optato per il regime della "cedolare secca", venga apposta una clausola penale.

La clausola penale

Le clausole penali possono essere le più svariate; immaginiamo quella per la quale in caso di ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza o a seguito di recesso, il conduttore sarà tenuto a pagare, oltre a un corrispettivo di importo pari al canone mensile per ciascun mese di occupazione senza titolo, un'ulteriore somma - determinata - per ogni giorno di ritardo nella consegna. Poiché:

- da un lato, il contratto di locazione è assoggettato a cedolare secca, e dunque escluso da imposizione ai fini del registro,
- e dall'altro, la legge prevede l'imposta di registro fissa di 200 euro sulla clausola penale,

il dubbio che ci si pone è se essa non sia dovuta, in quanto sostituita anche essa dalla cedolare secca applicata al contratto. Al riguardo, la prassi si è espressa più volte, da ultimo nella risposta ad interpello n. 146 di pochi giorni fa.



Niente registro sulla penale in regime di cedolare secca

Nel caso di specie, afferma l'Agenzia ([risposta n. 146/2025](#)) accogliendo la soluzione prospettata dal

contribuente, **l'imposta di registro fissa sulla clausola penale non è dovuta, in quanto il contratto di locazione è soggetto a cedolare secca.** A norma dell'art. 3 comma 2 del D. Lgs. n. 23/11, la cedolare secca sostituisce non solo l'IRPEF sul reddito fondiario prodotto dall'immobile locato, ma anche l'imposta di registro dovuta sul contratto di locazione, nonché l'imposta di bollo sul medesimo contratto. La clausola penale, in tal caso, è puramente accessoria al contratto di locazione, sicché l'esclusione (già presente per l'Irpef) rileva anche ai fini dell'imposta di registro. **Alla stessa conclusione è pervenuta anche la giurisprudenza di legittimità** (Cassazione, sentenza del 7 novembre 2023, n. 30983), che ha confermato la accessorietà della clausola rispetto al contratto cui accede. La clausola penale, quindi, non può avere vita autonoma rispetto al contratto cui afferisce.

Il caso oggetto di interpello

Il caso portato all'esame dell'Agenzia riguardava un privato che intendeva locare un proprio immobile, di categoria catastale A3, del quale è unico proprietario, che sarà adibito esclusivamente ad abitazione civile del conduttore e del suo nucleo familiare. Dovendo predisporre il relativo contratto di locazione, della durata di anni quattro più quattro, con opzione per il regime della "cedolare secca" di cui all'articolo 3, comma 11, del D.Lgs. n. 23 del 2011, egli ha inserito nell'ambito delle previsioni contrattuali una clausola penale volontaria. *NdR.* [Contratti di locazione: la clausola penale non è autonomamente tassabile](#) Danilo Sciuto Mercoledì 4 giugno 2025