
Certificato APE: bollo e registro si pagano o no?

di [Sandro Cerato](#)

Pubblicato il 10 Dicembre 2013

il c.d. 'attestato di prestazione energetica' (o APE), da allegare obbligatoriamente al contratto di locazione immobiliare, non sconta l'imposta di registro

Il D.L. 63/2013 ha statuito, in caso di stipula di un contratto di locazione, l'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, nonché l'obbligo di allegazione dello stesso al contratto in parola. Ad ogni modo, a norma dell'art. 6 comma 2 del D. Lgs. n. 192/2005, deve trattarsi di una nuova locazione: non si applica, quindi, l'obbligo in esame, se non si è in presenza di una nuova locazione, ovvero in presenza di un contratto che rinnova, proroga o reitera, un precedente rapporto di locazione.

Con alcune istanze di interpello è stato chiesto all'Amministrazione Finanziaria quale fosse il corretto trattamento da riservare, ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo, al predetto attestato di prestazione energetica (APE), da allegare ai contratti di locazione. Nello specifico, non era del tutto chiaro se l'obbligo di allegazione di detto attestato esplicasse effetti anche ai fini della registrazione del contratto di locazione, ovvero se tale attestato dovesse assumere rilevanza anche ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo.

In risposta al suddetto interpello, l'Agenzia delle Entrate (R.M. 22.11.2013 n. 83) ricorda che le regole da seguire per la registrazione degli atti sono dettate dall'articolo 11 del Testo unico dell'imposta di registro, approvato con DPR 26 aprile 1986, n. 131 (TUR). Con particolare riferimento agli allegati di un contratto soggetto a registrazione, viene osservato che, a norma dell'art. 11 comma 7 del TUR, la richiesta di registrazione di un atto vale anche per gli atti ad esso allegati, senza che ciò produca alcun ulteriore effetto impositivo, qualora si tratti, ad esempio, di documenti che costituiscono parte integrante dell'atto da assoggettare a tassazione. In considerazione di quanto appena esposto, l'Agenzia delle Entrate ritiene che i soggetti tenuti alla registrazione del contratto di locazione possono presentare (in allegato) l'attestato di prestazione energetica, senza che quest'ultimo documento risulti assoggettato autonomamente all'imposta di registro, in sede di registrazione: l'attestato di prestazione energetica rilasciato dal professionista in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'articolo 47 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, non può, infatti, essere ricondotto nell'ambito delle previsioni recate dalla Tariffa, parte prima e parte seconda, allegata al TUR.

A corollario, l'Agenzia delle Entrate ricorda che, per i contratti di locazione registrati telematicamente mediante le applicazioni "Locazioni web" "SIRIA" e "IRIS" non è prevista la possibilità di trasmettere gli allegati. Ciò nonostante, è comunque riconosciuta la possibilità di presentare detti contratti in forma cartacea, unitamente all'attestazione di avvenuta registrazione del contratto restituita dal servizio telematico utilizzato dall'utente. In tale circostanza (produzione in forma cartacea del certificato APE allegato all'attestazione di avvenuta registrazione del contratto di locazione), i contribuenti non sono tenuti alla corresponsione dell'imposta di registro.

Peraltro, in capo ai soggetti tenuti alla registrazione del contratto non grava alcun obbligo di produrre detto attestato in sede di registrazione: l'obbligo di allegazione dell'attestato al contratto concluso è suscettibile di esplicare effetti sulla validità dell'atto, ma non ha riflessi sulla registrazione del relativo contratto: *"la nullità o l'annullabilità dell'atto non dispensa dall'obbligo di chiedere la registrazione e di pagare la relativa imposta"* (art. 38 del TUR). Resta comunque valida la disposizione che consente al contribuente di procedere alla registrazione volontaria dell'attestazione di prestazione energetica (i.e. per conferire data certa all'attestazione), successivamente alla registrazione del contratto di locazione: *"chiunque vi abbia interesse può richiedere in qualsiasi momento, pagando la relativa imposta, la registrazione di un atto"* (articolo 8 del TUR). Peraltro, la registrazione volontaria dell'atto in esame dovrà essere assoggettata ad imposta di registro fissa nella misura di 168 (€ 200,00 a decorrere dal 01.01.2014), a prescindere dalla disciplina applicabile al contratto cui tale attestazione accede.

Viene precisato, infine, che, l'attestato di prestazione energetica (allegato in originale o in copia semplice al contratto di locazione) non deve essere assoggettato all'imposta di bollo. Tale esonero è, infatti, espressamente stabilito dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli di legge:

- articolo 15, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, come modificato dal decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, secondo cui *"L'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6, il rapporto di controllo tecnico di cui all'articolo 7, la relazione tecnica, l'asseverazione di conformità e l'attestato di qualificazione energetica di cui all'articolo 8, sono resi in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445"*;
- articolo 37 del DPR n. 445 del 2000, in base al quale *"Le dichiarazioni sostitutive di cui agli articoli 46 e 47 sono esenti dall'imposta di bollo"*.

Ciò nonostante, qualora il contribuente decidesse di allegare al contratto di locazione copia dell'attestato di prestazione energetica, con dichiarazione di conformità all'originale rilasciata da un pubblico ufficiale, lo può comunque fare: a tale atto, però, deve essere applicata, a norma della disposizione contenuta nella nota 1 all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al DPR n. 642 del 1972, l'imposta di bollo, nella misura di euro 16,00, per ogni foglio. Quest'ultima disposizione di legge stabilisce, infatti, che *"per le copie dichiarate conformi, l'imposta, salva specifica disposizione è dovuta indipendentemente dal"*

trattamento previsto per l'originale".

11 dicembre 2013

Sandro Cerato