



Direzione Centrale Normativa

Roma, 22 novembre 2013

OGGETTO: Registrazione contratti di locazione a seguito dell'introduzione dell'obbligo di allegazione dell'Attestato di prestazione energetica (APE)

Con istanze indirizzate alla scrivente, è stato chiesto di conoscere quale sia il corretto trattamento da riservare, ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo, all'attestato di prestazione energetica (APE), da allegare, in particolare, ai contratti di locazione.

I dubbi interpretativi sorgono a seguito delle modifiche introdotte con l'articolo 6 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, che ha riformulato l'articolo 6 del D. Lgs. 19 agosto 2005, n.192, in materia di "Attestato di prestazione energetica, rilascio e affissione".

In particolare, l'articolo 6 del D. Lgs. n. 192 del 2005 prevede, al comma 3, che "Nei contratti di vendita, negli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici".

Il successivo comma 3-bis dell'articolo 6 stabilisce, inoltre, che "L'attestato di prestazione energetica deve essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti".

Tale disposizione stabilisce, pertanto, che gli obblighi di allegazione dell'attestato di prestazione energetica sorgono anche con riferimento ai contratti di locazione.

In considerazione della introduzione dell'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica al contratto di locazione, a pena di nullità dello stesso, si chiede se detto obbligo espliciti effetti anche ai fini della registrazione del contratto di locazione.

A parere degli istanti, detta previsione ha effetti sulla validità del contratto concluso, potendone determinare la nullità, ma non dovrebbe assumere rilevanza ai fini dell'imposta di registro.

In ogni caso, qualora questa Agenzia ritenga comunque obbligatoria la registrazione dell'attestato di prestazione energetica unitamente al contratto di locazione, si chiede di conoscere se tale attestato possa essere presentato in copia semplice o se debba essere presentato in copia conforme all'originale.

Gli istanti chiedono, infine, quale sia il trattamento da riservare, ai fini dell'imposta di bollo, a tale attestazione.

Con riferimento ai quesiti formulati, si rileva che, in linea generale, 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 (di seguito TUR).

Con particolare riferimento agli allegati, il comma 7 del predetto articolo 11 stabilisce che la richiesta di registrazione di un atto vale anche per gli atti ad esso allegati, ma non importa applicazione dell'imposta se si tratta:

- di documenti che costituiscono parte integrante dell'atto;
- di frazionamenti, planimetrie, disegni, fotografie e simili;
- di atti non soggetti a registrazione.

In considerazione di tale previsione, si precisa, dunque, che i soggetti tenuti alla registrazione del contratto di locazione possono presentare in allegato l'attestato di prestazione energetica.

In tal caso, l'Ufficio dell'Agenzia procederà alla registrazione del contratto e dell'attestato allegato, senza autonoma applicazione dell'imposta di registro, in quanto l'attestato non rientra tra quelli per i quali vige l'obbligo della 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.

Al riguardo, appare, inoltre, utile ricordare 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.

Con la risoluzione n. 52 del 20 febbraio 2002, questa Agenzia ha precisato che *"questi ultimi possono essere presentati, insieme all'attestazione di avvenuta registrazione del contratto restituita dal servizio telematico utilizzato dall'utente, in forma cartacea"*. Verificandosi tale evenienza, i contribuenti che producono, in forma cartacea presso l'Ufficio dell'Agenzia delle entrate, l'attestato di prestazione energetica allegato ad un contratto di locazione registrato telematicamente, non sono tenuti alla corresponsione dell'imposta di registro.

Al riguardo, appare, inoltre, opportuno precisare che in capo ai soggetti tenuti alla registrazione del contratto non grava un obbligo di produrre detto attestato in sede di registrazione atteso che 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. Si rammenta, infatti, che ai sensi dell'articolo 38 del TUR *"La nullità o l'annullabilità dell'atto non dispensa dall'obbligo di chiedere la registrazione e di pagare la relativa imposta"*.

Resta fermo che qualora, in data successiva alla registrazione del contratto di locazione, venga prodotto volontariamente l'attestato di prestazione energetica per la registrazione (ad esempio per conferire data certa all'attestazione), sono applicabili le disposizioni previste, ai fini dell'imposta di registro, dall'articolo 8

del TUR secondo cui *“chiunque vi abbia interesse può richiedere in qualsiasi momento, pagando la relativa imposta, la registrazione di un atto”*.

In tale ipotesi, deve essere applicata l'imposta fissa di registro nella misura di euro 168, a prescindere dalla disciplina applicabile al contratto cui tale attestazione accede.

Si precisa, 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.

Va, infatti, considerato quanto previsto:

- dall'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”*;
- dall'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”*.

Qualora venga, invece, allegata al contratto di locazione copia dell'attestato di prestazione energetica, con dichiarazione di conformità all'originale rilasciata da un pubblico ufficiale, va applicata l'imposta di bollo, nella misura di euro 16,00, per ogni foglio, in virtù della disposizione contenuta nella nota 1 all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al DPR n. 642 del 1972. Tale disposizione stabilisce, infatti, che *“Per le copie dichiarate conformi, l'imposta, salva specifica disposizione è dovuta indipendentemente dal trattamento previsto per l'originale”*.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE CENTRALE