

Fidejussione sulla locazione, dovuta l'imposta di registro?

A maggiore chiarimento sulla domanda "Locazioni, dovuta l'imposta sulla fidejussione? riporto integralmente la clausola riportata sul contratto di affitto: " art. 15 - Garanzia - A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte agli effetti del presente contratto, ivi compresi quelli relativi al pagamento del canone di locazione del presente contratto, il conduttore consegna al locatore una fidejussione bancaria con garanzia di prima esclusione di 10.800 euro, emessa dall'Istituto di Credito Banca Popolare. Tale fidejussione avrà durata annuale ed il conduttore si impegna a rinnovarla di anno in anno sino alla scadenza del contratto". Premetto che la fidejussione bancaria in questione ancora deve essere perfezionata dal conduttore, che fino ad ora il conduttore è puntuale con il pagamento degli affitti e per tanto non abbiamo sollecitato il disbrigo della polizza fidejussoria. La domanda è: andava pagata, come richiesto dall'Ufficio delle Entrate l'imposta del 2% pena la non registrazione del contratto poiché stavano scadendo i termini? Se non dovuta cosa possiamo fare per riavere i soldi indietro? Alle prossime scadenze annuali, come ci dobbiamo comportare? Va Pagata o no questa imposta? E per le annualità a venire?

11 MARZO 2014

PUBBLICATO PIÙ DI UN ANNO FA

Il contratto di fideiussione (articoli 1936 e seguenti del Codice civile) è soggetto a registrazione, a norma del Dpr 131/86. L'articolo 6 della parte prima della tariffa, allegata al Dpr, dispone che le «garanzie reali e personali a favore di terzi, se non già richieste dalla legge», scontano un'aliquota dello 0,5% dell'importo garantito. La stessa aliquota è utilizzata anche nell'ipotesi in cui il patto fideiussorio sia inserito all'interno del contratto di locazione, ma in questo caso si paga un importo una tantum, ossia lo 0,50% moltiplicato per la durata del contratto, escluse le proroghe. Quindi nel suo caso è corretto il pagamento di un'imposta di registro del 2%, vale a dire dello 0,50% moltiplicato per i quattro anni di durata del contratto. quindi il 2% se la durata è di quattro anni. Il fatto che lei non abbia richiesto la polizza è del tutto influente dato che nel testo del contratto ha dichiarato di averla in suo possesso. Ai fini della registrazione conta solo questo. Poichè, come detto, il

pagamento è una tantum, per i prossimi anno non si dovrà più versare alcuna somma. (11 marzo 2014)

<https://www.blogaffitto.it/come-funziona-l-affitto/limposta-di-registro-e-dovuta-anche-sulle-garanzie-rilasciate-a-copertura-del-regolare-pagamento-del-canone-di-locazione.html#:~:text=Tale%20imposta%2C%20che%20si%20aggiunge,tutta%20la%20durata%20del%20contratto.>

L'imposta di registro è dovuta anche sulle garanzie rilasciate a copertura del regolare pagamento del canone di locazione?

Isabella Tulipano Come funziona l'affitto 14 Agosto 2014 Visite: 131724

Ratings

(36)

Sempre più frequentemente al contratto d'affitto vengono affiancate forme di garanzia che possano tutelare il proprietario nel caso di mancato pagamento del canone di locazione e/o di eventuali danni arrecati dall'inquilino all'immobile concesso in locazione. Spesso tale forme di garanzie corrispondono con fidejussioni, bancarie o assicurative, che vengono rilasciate dall'inquilino alla stipula del contratto. Nel momento in cui si registra il contratto, va registrata anche tale garanzia? Con quale importo?

Buongiorno

il proprietario dell'appartamento dove andrà a vivere mio figlio ha chiesto la firma di noi genitori per una: "fidejussione solidale, per conto del figlio, a garanzia del puntuale pagamento del canone annuo di locazione e delle relative spese condominiali per tutta la durata contrattuale, con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art 1944 del C.C., restando obbligati in solido con l'obbligato principale". La firma su questa fidejussione comporta che al momento della registrazione del contratto presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate ci venga calcolata l'imposta di registro del 2% in aggiunta a quella da calcolare sul canone annuo? Abbiamo sentito pareri discordanti in merito e quindi volevamo capire: tale imposta va pagata o no? Solo per la prima annualità o di anno in anno?

Genitori preoccupati

Cari genitori preoccupati,

il contratto di fidejussione è disciplinato dagli articoli 1936 e seguenti del Codice civile ed è soggetto all'obbligo di registrazione, a norma dell'articolo 6 del Dpr 131/86, secondo il quale l'imposta di registro sulla fidejussione è dovuta soltanto se la polizza fidejussoria è stata stipulata da un soggetto diverso dalle parti contraenti (come nel vostro caso). L'imposta dovuta è pari allo 0,50% dell'importo della fidejussione calcolata sul canone annuo moltiplicato per le annualità di durata del contratto, tenendo in considerazione la prima parte della durata e non la proroga. Quindi se si stipula un 4 + 4 con canone annuo di 6.600 euro, l'imposta si calcola come lo 0,50% di 26.400 euro (6.600 * 4), ovvero di 132 euro; che può essere calcolata anche come il 2% (0,5% * 4) sul canone annuo. Tale imposta, che si aggiunge a quella di registrazione del contratto, pari al 2% sul canone annuo, è da corrispondere una

tantum, ovvero solo alla prima registrazione ed è valida per tutta la durata del contratto. È molto importante precisare che tale imposte sono dovute nel momento in cui il proprietario dell'immobile sceglie di assoggettare il reddito da locazione al tradizionale regime Irpef. Infatti, l'articolo 4 comma 1-bis del D.L. n. 16/2012 stabilisce che per **i contratti di locazione assoggettati al regime fiscale della cedolare secca non si applicano le imposte di registro e di bollo alla fidejussione** prestata da terzi per il conduttore. Pertanto, se il proprietario avesse scelto tale regime avrebbe potuto risparmiare entrambe le imposte: quella di registrazione annuale e quella sulla fidejussione.