

# Chi paga la tassa di risoluzione anticipata del contratto di locazione?

written by Redazione | 28/05/2021



*Quando le parti del rapporto locatizio decidono di concludere il contratto prima del termine devono pagare un'imposta di registro.*

Sei stato trasferito per motivi di lavoro in un'altra città. Hai sottoscritto un contratto di locazione ma sei stato nuovamente spostato in un'altra sede. Con il proprietario avete concordato la chiusura anticipata del rapporto locatizio e ti chiedi chi debba sostenere il costo della tassa di risoluzione.

Il contratto di locazione ha una durata minima stabilita dalla legge ma, se c'è il consenso di entrambe le parti, può essere concluso prima dello spirare del termine. In questo caso occorre chiedersi: chi paga la tassa di risoluzione anticipata del contratto di locazione? Nei casi di cessazione anticipata del rapporto locatizio, infatti, occorre pagare un'apposita tassa all'Agenzia delle Entrate.

# Contratto di locazione: cos'è?

Il contratto di locazione [1], che nel parlare comune viene definito contratto di affitto, è l'accordo con cui il proprietario di un bene (locatore) lo concede in uso ad un altro soggetto (conduttore o locatario) che, in cambio, si impegna a pagare un corrispettivo mensile detto canone di locazione.

La stipula del contratto di locazione può essere finalizzata a soddisfare numerose possibili esigenze del conduttore, che dipendono anche dalla natura dell'immobile locato: avere un'abitazione in cui vivere, rimettere l'automobile, avere un rimessaggio per gli attrezzi, aprire un'attività commerciale, etc.

Proprio per questo si suole distinguere tra:

- locazioni abitative;
- locazioni non abitative.

Il contratto di locazione, se ha una durata superiore a trenta giornate in un anno solare, deve essere obbligatoriamente registrato presso l'Agenzia dell'Entrate previo pagamento della relativa imposta di registro.

# Contratto di locazione: quanto dura?

La legge [2] prevede una durata minima inderogabile dalle parti per le locazioni abitative e per le locazioni non abitative. Le prime ricorrono quando il conduttore intende stabilire nell'immobile locato la propria abitazione principale, mentre le seconde sono destinate all'avviamento di attività economiche nell'ambito commerciale, artigianale, professionale o turistico.

Tutte le altre locazioni, come ad esempio l'affitto di una cantina o di un box auto, non sono soggette a limiti di durata minima e perdurano per il tempo previsto dalle parti nel contratto.

Nel caso delle locazioni abitative, vi sono due possibili tipologie contrattuali:

1. contratto a canone libero: ha una durata minima di quattro anni e si rinnova automaticamente, alle stesse condizioni, per altri quattro anni;
2. contratto a canone concordato: ha una durata minima di tre anni e si rinnova automaticamente, alle stesse condizioni, per altri due anni.

Nelle locazioni non abitative, invece, la durata minima è pari a:

- sei anni per locazioni commerciali e artigianali;
- nove anni per locazioni aventi ad oggetto attività alberghiere o teatrali.

Sia nel caso delle locazioni abitative che di quelle non abitative, la durata minima è inderogabile dalle parti e l'eventuale clausola contrattuale difforme viene sostituita *ex lege* dalla disposizione normativa.

## **Contratto di locazione: la risoluzione anticipata**

A prescindere dalla durata minima stabilita dalla legge, le parti del rapporto locatizio possono sempre decidere di porre fine al contratto prima della scadenza del termine. Per fare ciò, è necessario stipulare una risoluzione consensuale del contratto di locazione. Tale decisione, tuttavia, espone le parti a due distinti obblighi nei confronti dell'Agenzia delle Entrate.

Innanzitutto, la risoluzione anticipata del rapporto locatizio deve essere comunicata, entro 30 giorni dalla cessazione, all'Agenzia delle Entrate, attraverso una delle modalità che seguono:

- utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia (software RLI o RLI-web);
- presentando il modello RLI cartaceo debitamente compilato all'ufficio dove è stato registrato il contratto.

Oltre alla comunicazione della risoluzione, quando il rapporto locatizio cessa prima della sua naturale scadenza, occorre versare all'Agenzia delle Entrate l'imposta di registro in misura fissa, pari a 67 euro, entro 30 giorni dalla cessazione del rapporto. Per assolvere a tale onere è possibile, alternativamente:

- utilizzare i servizi telematici dell'Agenzia (software RLI o RLI-web) tramite richiesta di addebito su conto corrente;
- utilizzare il modello F24 *Elementi identificativi*, utilizzando il codice tributo 1503.

# **Tassa di risoluzione anticipata: chi paga?**

Il pagamento dell'imposta di registro relativa alla risoluzione anticipata è a carico di entrambe le parti del rapporto locatizio. L'onere di procedere al pagamento, tuttavia, è in capo al proprietario [3], il quale successivamente potrà richiedere al conduttore il rimborso della metà della somma versata.