STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

CEDOLARE SECCA E CLAUSOLA PENALE: CHIARIMENTI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Pubblicato il12 Giugno 2025 di Sabatino Pizzano

L'Agenzia delle Entrate ha fornito importanti chiarimenti sul trattamento fiscale delle clausole penali inserite nei contratti di locazione sottoposti a **cedolare secca**. Con la Risposta n. 146 del 29 maggio 2025, l'Amministrazione finanziaria ha precisato che l'esenzione dall'imposta di registro si estende anche alle clausole accessorie, eliminando dubbi interpretativi che nella prassi professionale generavano incertezze applicative.

Stanco di leggere? Ascolta l'articolo in formato podcast.

https://www.studiopizzano.it/wp-content/uploads/2025/06/Cedolare-secca-e-clausola-penale.ogg

Il regime sostitutivo della cedolare secca

La cedolare secca, introdotta dall'art. 3, comma 11, del D.Lgs. n. 23/2011, rappresenta - è opportuno ricordarlo - un meccanismo opzionale di notevole interesse per i locatori di immobili ad uso abitativo. Questo regime sostitutivo opera su tre livelli fiscali distinti: l'**IRPEF e le relative addizionali** sul reddito fondiario, l'**imposta di registro** sul contratto di locazione e l'**imposta di bollo** dovuta sul contratto stesso.

Si tratta di una scelta che, una volta esercitata, mantiene la sua efficacia per l'intera durata dell'opzione, determinando un'esenzione completa dalle imposte sopra indicate.

La clausola penale nei rapporti locativi

Nell'esperienza applicativa, la clausola penale rappresenta uno strumento contrattuale di frequente utilizzo nei contratti di locazione. Disciplinata dagli artt. 1382 e seguenti del Codice civile, questa pattuizione - si consideri - consente alle parti di predeterminare l'ammontare del risarcimento dovuto in caso di inadempimento o ritardo nell'adempimento delle obbligazioni contrattuali.

La casistica più comune? Una somma giornaliera a carico del conduttore per la ritardata riconsegna dell'immobile. Nella pratica professionale si osserva frequentemente l'inserimento di tali clausole come deterrente contro comportamenti lesivi degli interessi del locatore.

Natura giuridica e regime fiscale ordinario

La giurisprudenza di legittimità ha chiarito in modo definitivo che la clausola penale possiede natura **necessariamente accessoria** rispetto al contratto principale. Non può sussistere autonomamente e la sua causa - secondo quanto previsto dalla Corte di Cassazione - non è distinta da quella dell'obbligazione principale.

Nel regime fiscale ordinario, tuttavia, questa clausola è soggetta a **imposta di registro** in misura fissa (200 euro) come atto sottoposto a condizione sospensiva. La sua efficacia, infatti, è collegata al verificarsi di un evento futuro e incerto: l'inadempimento o il ritardo nell'adempimento.

L'estensione dell'esenzione alla clausola penale

Qui si colloca il nucleo centrale del chiarimento fornito dall'Agenzia delle Entrate. Quando il contratto di locazione è assoggettato a cedolare secca, l'esenzione dall'imposta di registro sul contratto principale si estende automaticamente alla clausola penale.

Il ragionamento dell'Amministrazione finanziaria è lineare: se la clausola penale è **accessoria e inscindibile** dal contratto di locazione, deve seguire necessariamente il regime fiscale del contratto principale. Non si tratta di un'autonoma fattispecie imponibile, ma di un elemento strutturalmente connesso al rapporto locativo.

Implicazioni operative per i professionisti

Nella pratica professionale, questo chiarimento assume particolare rilevanza. I **contratti di locazione abitativa** con opzione per la cedolare secca possono includere liberamente clausole penali (per esempio, per ritardata riconsegna dell'immobile) senza che ciò comporti il pagamento di una autonoma imposta di registro.

È interessante notare come la clausola penale mantenga integralmente la sua funzione civilistica di deterrente e predeterminazione del danno - aspetto spesso trascurato nella valutazione dei profili fiscali - ma dal punto di vista tributario segue il regime del contratto cui accede.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA