



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

CEDOLARE SECCA E CLAUSOLE PENALI: PROFILI APPLICATIVI E REGIME FISCALE

Publicato il 3 Giugno 2025 di Sabatino Pizzano



L'Agenzia delle Entrate, con la Risposta n. 146 del 29 maggio 2025, ha chiarito definitivamente una questione che nella prassi professionale genera spesso incertezze: **il trattamento fiscale delle clausole penali** inserite nei contratti di locazione assoggettati al regime della cedolare secca. La pronuncia amministrativa risolve un dubbio interpretativo ricorrente, stabilendo che l'opzione per la cedolare secca comporta l'esclusione dell'imposta di registro anche per le clausole penali accessorie.

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

<https://www.studiopizzano.it/wp-content/uploads/2025/06/Cedolare-secca-e-clausole-penali-profili-applicativi-e-regime-fiscale.ogg>

Il regime della cedolare secca: inquadramento sistematico

La cedolare secca, come disciplinata dall'art. 3, comma 11, del D.Lgs. n. 23/2011, si configura come un **regime opzionale sostitutivo** che il locatore può scegliere per determinati contratti di locazione abitativa. La scelta di questo regime comporta - ed è questo l'aspetto fondamentale - la sostituzione di tre diverse imposte ordinariamente dovute:

- l'IRPEF e le relative addizionali regionali e comunali sui redditi fondiari;
- l'imposta di registro sul contratto di locazione;
- l'imposta di bollo dovuta sul medesimo contratto.

Nella prassi applicativa si osserva che molti proprietari optano per questo regime non solo per la semplificazione degli adempimenti, ma anche per la **certezza dell'onere fiscale** rappresentata dall'aliquota fissa del 21% (o del 10% per contratti a canone concordato).

Le clausole penali nei rapporti locatizi: natura giuridica

Le clausole penali - disciplinate dagli artt. 1382 e seguenti del Codice civile - rappresentano pattuizioni mediante le quali le parti **predeterminano convenzionalmente** l'ammontare del risarcimento dovuto in caso di inadempimento o ritardo nell'adempimento delle obbligazioni contrattuali.

Nei contratti di locazione, è frequente l'inserimento di clausole che stabiliscono, ad esempio:

- una penale giornaliera per il ritardato rilascio dell'immobile alla scadenza del contratto;
- importi forfetari per danni non quantificabili ex ante;
- somme dovute per specifiche violazioni degli obblighi del conduttore (come modifiche non autorizzate all'immobile).

La giurisprudenza consolidata della Corte di Cassazione ha chiarito che la clausola penale presenta **natura necessariamente accessoria** rispetto al contratto principale: non può sussistere autonomamente e la sua causa non è distinta da quella dell'obbligazione principale.

Regime fiscale ordinario delle clausole penali

Nel regime tributario ordinario, le clausole penali sono soggette a **imposta di registro in misura fissa** pari a 200 euro, configurandosi come atti sottoposti a condizione sospensiva. Questo perché la loro efficacia è collegata al verificarsi di un evento

futuro e incerto - l'inadempimento o il ritardo nell'adempimento.

Tale imposizione si giustifica in base al principio secondo cui ogni pattuizione accessoria che presenta autonoma rilevanza economica deve essere assoggettata a tassazione separata, anche se inserita nel medesimo documento contrattuale.

L'esclusione dall'imposta di registro con cedolare secca

Il principio chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella Risposta n. 146/2025 si fonda su una **logica di accessorietà fiscale**: quando il contratto di locazione è assoggettato a cedolare secca, l'esenzione dall'imposta di registro si estende anche alle clausole penali in esso contenute.

Ratio della decisione amministrativa

L'Amministrazione finanziaria ha richiamato le più recenti pronunce della Cassazione per ribadire che la clausola penale, **essendo accessoria e inscindibile** dal contratto di locazione, deve seguire il regime fiscale del contratto principale. Se questo non è soggetto a imposta di registro per effetto della cedolare secca, la stessa esclusione si applica necessariamente anche alla clausola penale.

La soluzione appare coerente con l'impianto sistematico della cedolare secca, che mira a **semplificare il regime fiscale** dei rapporti locatizi attraverso un'unica imposta sostitutiva.

Implicazioni operative nella pratica professionale

Questa interpretazione comporta significative ricadute pratiche per i professionisti del settore:

Per i contratti già in essere

I contratti di locazione abitativa già assoggettati a cedolare secca che contengono clausole penali non richiedono alcun adempimento aggiuntivo per quanto riguarda l'imposta di registro su tali clausole.

Per i nuovi contratti

Nella redazione di nuovi contratti di locazione con opzione per la cedolare secca, è possibile inserire clausole penali senza preoccuparsi del **relativo onere di registrazione**, che risulta escluso ex lege.

Aspetti spesso trascurati nella casistica comune

Nella prassi si osserva talvolta una certa confusione tra il regime fiscale e gli effetti civili della clausola penale. È opportuno precisare che l'esenzione dall'imposta di registro **non incide sulla validità ed efficacia civilistica** della clausola, che mantiene intatta la sua funzione di deterrente e di predeterminazione del danno.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA