Imposta di registro – Indennità corrisposta per l`occupazione abusiva di immobili pubblici

9 Marzo 2004

L`indennità corrisposta per l`occupazione abusiva di abitazioni di proprietà di Enti pubblici non ha natura risarcitoria, bensì costituisce un vero e proprio canone di locazione, da assoggettare ad imposta di registro con aliquota del 2%.

Così si è espressa l`Agenzia delle Entrate, con la **Risoluzione n.22/E del 1° marzo 2004**, in risposta ad un`istanza di interpello relativa all`occupazione abusiva di alloggi di edilizia residenziale pubblica, assegnati in locazione con procedure dettate da specifica legge regionale (legge regionale della Campania 2 luglio 1997, n.18 recante la *"Nuova disciplina per l`assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica""*).

In particolare, il caso oggetto dell`interpello riguarda una società che gestisce immobili in prevalenza di proprietà di Enti pubblici, da assegnare in locazione a soggetti facenti parte di determinate categorie sociali, previa formazione di un`apposita graduatoria in base a specifici requisiti individuati con legge regionale. Al riguardo, è stato evidenziato che frequentemente gli alloggi vengono occupati "abusivamente"" da soggetti non rientranti nella graduatoria e, quindi, senza i requisiti di legge ed in assenza di un regolare contratto di locazione.

In tal ambito, l`Agenzia delle Entrate, contrariamente alla soluzione prospettata dalla società istante, ha precisato che le somme che vengono periodicamente versate dagli "inquilini abusivi"" hanno, alla luce della legge regionale che regola tali fattispecie, natura di canoni di affitto, dovendosi escludere la corresponsione delle stesse a titolo di risarcimento del danno provocato dal comportamento illecito degli occupanti senza titolo.

Ne consegue, a parere dell`Agenzia, che i rapporti tra le parti sono riconducibili a contratti di locazione che, quindi, devono essere comunque soggetti a registrazione, anche in assenza di un atto scritto (ai sensi dell`art.3, comma 1, lett.a), DPR 131/1986, che prevede la registrazione dei contratti verbali di locazione o affitto di immobili esistenti nel territorio dello Stato).

Sui "canoni di locazione"" relativi ai periodi di occupazione è conseguentemente dovuta l`imposta di registro con aliquota del 2% (ai sensi dell`art.5, Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 131/1986).

3986-Risoluzione n.22-E del 1° marzo 2004.pdfApri