



*Consiglio Provinciale
dei
Consulenti del Lavoro
di Napoli*

A CURA DELLA COMMISSIONE COMUNICAZIONE DEL CPO DI NAPOLI

Dentro la Notizia

157/2013
DICEMBRE/3/2013 (*)
5 Dicembre 2013

**L'AGENZIA DELLE ENTRATE CON
LA RISOLUZIONE 83/E DEL 22
NOVEMBRE 2013 HA FORNITO
IMPORTANTI CHIARIMENTI CIRCA
L'ASSOGGETTABILITA' ALL'IMPOSTA
DI REGISTRO E BOLLO
DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA (C.D. APE), DA
ALLEGARE AI CONTRATTI DI
VENDITA, AGLI ATTI DI
TRASFERIMENTO DI IMMOBILI A**

TITOLO GRATUITO ED AI NUOVI CONTRATTI DI LOCAZIONE.

Come noto, **dal 6 giugno 2013**, per effetto delle modifiche apportate **all'art. 6 del d.lgs. n. 192/2005** ad opera del **D.L. n. 63/2013** (c.d. "Decreto Energia"), **convertito nella legge n. 90 del 3 agosto 2013**, l'attestato di certificazione energetica (c.d. ACE) degli edifici è stato sostituito dall'**attestato di prestazione energetica** (c.d. **APE**), avente un contenuto più ampio del primo.

Tale attestato deve essere prodotto dal proprietario dell'immobile qualora quest'ultimo non ne sia già dotato.

In particolare, detto attestato, come stabilito dal nuovo **comma 3-bis del citato art. 6, in vigore dal 4.8.2013**, deve essere allegato **a pena di nullità** degli stessi:

- al **contratto di compravendita**;
- all'**atto di trasferimento di immobili a titolo gratuito** (ad esempio, donazione);
- ad un "**nuovo**" **contratto di locazione**;

Infatti, *l'articolo 6 del d.lgs. n. 192 del 2005* prevede, al comma 3, che:

"Nei contratti di vendita, negli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici".

Il successivo *comma 3-bis dell'articolo 6* stabilisce, inoltre, che:

*"L'attestato di prestazione energetica deve essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o **ai nuovi***

contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti'.

Dal tenore letterale delle disposizioni normative sopra riportate si evince chiaramente che:

- ***l'APE non è obbligatorio in caso di rinnovo o proroga di un precedente contratto, essendo previsto esclusivamente, come accennato, per i "nuovi contratti di locazione";***
- ***nei contratti di compravendita/locazione va inserita un'apposita clausola con la quale l'acquirente/conducente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'APE, relativamente all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio.***

APE ED IMPOSTA DI REGISTRO

L'Agenzia delle Entrate chiarisce che, in linee generali, le regole da seguire per la registrazione degli atti sono dettate ***dall'articolo 11 del Testo unico dell'imposta di registro***, (c.d. TUR) approvato con DPR 26 aprile 1986, n. 131.

Con particolare riferimento agli allegati, il comma 7 del predetto articolo 11 stabilisce che **la richiesta di registrazione di un atto vale anche per gli atti ad esso allegati ma, non comporta applicazione dell'imposta se si tratta:**

- di documenti che costituiscono parte integrante dell'atto;***
- di frazionamenti, planimetrie, disegni, fotografie e simili;***
- di atti non soggetti a registrazione.***

In considerazione di tale previsione normativa, l'Agenzia precisa, dunque, che i soggetti tenuti alla registrazione del contratto di locazione possono presentare in allegato l'attestato di prestazione energetica.

In tal caso, l'Ufficio dell'Agenzia ***procederà alla registrazione del contratto e dell'attestato allegato, senza autonoma applicazione dell'imposta di registro, in quanto l'attestato non rientra tra quelli per i quali vige l'obbligo della registrazione.***

L'attestato di prestazione energetica rilasciato dal professionista in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'articolo 47 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, non può, infatti, essere ricondotto nell'ambito delle previsioni recate dalla Tariffa, parte prima e parte seconda, allegata al TUR.

Resta fermo che, ***qualora in data successiva alla registrazione del contratto di locazione venga prodotto volontariamente l'attestato di prestazione energetica per la registrazione (ad esempio per conferire data certa all'attestazione), sono applicabili le disposizioni previste, ai fini dell'imposta di registro,*** dall'articolo 8 del TUR secondo cui "chiunque vi abbia interesse può richiedere in qualsiasi momento, pagando la relativa imposta, la registrazione di un atto".

In tale ipotesi, deve essere ***applicata l'imposta fissa di registro nella misura di euro 168,*** a prescindere dalla disciplina applicabile al contratto cui tale attestazione accede.

Registrazione telematica.

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate ricorda che, **per i contratti di locazione registrati telematicamente,** mediante le ***applicazioni "Locazioni web" "SIRIA" e "IRIS"*** non è prevista la possibilità di trasmettere gli allegati.

In questi casi l'Agenzia precisa che, già con la ***risoluzione n. 52 del 20 febbraio 2002,*** è stato precisato che "questi ultimi possono essere presentati, insieme all'attestazione di avvenuta registrazione del contratto restituita dal servizio telematico utilizzato dall'utente, in forma cartacea".

Verificandosi tale evenienza, i contribuenti che producono, in forma cartacea presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, l'attestato di prestazione energetica allegato ad un contratto di locazione registrato telematicamente, **non sono tenuti alla corresponsione dell'imposta di registro.**

APE ED IMPOSTA DI BOLLO

L'Agenzia nella Risoluzione in esame precisa che l'APE:

- ***non sconta l'imposta di bollo*** qualora sia "*allegato in originale o in copia semplice al contratto di locazione*". Infatti l'art. 37, DPR n. 445/2000 esonera dall'applicazione della suddetta imposta le dichiarazioni sostitutive di atto notorio;
- ***deve essere assoggettato all'imposta di bollo*** nel caso in cui, al contratto di locazione, ***sia allegata copia del suddetto attestato con dichiarazione di conformità all'originale***, rilasciata da un Pubblico ufficiale ai sensi dell'art. 1, Nota 1, Tariffa Parte I, DPR n. 642/72.

In tale ipotesi, l'imposta **va applicata nella misura di € 16 per ogni foglio**, poiché l'imposta di bollo su copia è sempre dovuta a prescindere dal trattamento del documento originale.

EFFETTI MANCATA ALLEGAZIONE APE

L'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione *de qua*, ***ha inoltre precisato gli effetti di un'eventuale mancata allegazione al contratto dell'APE.***

Al riguardo, è stato precisato che, in capo ai soggetti tenuti alla registrazione del contratto, **non grava un obbligo di produrre detto attestato in sede di registrazione**, atteso che l'obbligo di allegazione dell'attestato al contratto concluso è **suscettibile di esplicare effetti solo sulla validità dell'atto ma, non ha riflessi sulla registrazione del relativo contratto**

e ciò a seguito di quanto previsto ai sensi dell'articolo 38 del TUR "*La nullità o l'annullabilità dell'atto non dispensa dall'obbligo di chiedere la registrazione e di pagare la relativa imposta*".

Ad maiora

IL PRESIDENTE
Edmondo Duraccio

(*) Rubrica riservata agli iscritti nell'Albo dei Consulenti del Lavoro della Provincia di Napoli. E' fatto, pertanto, divieto di riproduzione anche parziale. Diritti legalmente riservati agli Autori

ED/FC/GC