

Risposta n. 28

OGGETTO: Occupazione 'sine titolo'

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'ente istante rappresenta di svolgere, nell'ambito delle proprie finalità, attività di gestione di beni immobili demaniali, ad uso abitativo, per conto del Ministero X.

In particolare, riguardo ai cosiddetti 'alloggi di servizio temporanei' (AST), l'istante fa presente che gli stessi vengono assegnati ai militari aventi diritto sulla base di apposite graduatorie e che, individuati i soggetti assegnatari, viene stipulato e registrato il contratto di concessione da parte dell'ufficiale rogante dell'ente istante.

L'assegnatario versa, in un'unica soluzione, l'imposta di registro dovuta per la registrazione del contratto di concessione dell'immobile demaniale, calcolata con l'applicazione dell'aliquota nella misura del 2 per cento, come previsto dall'articolo 5, comma 2, della Tariffa, Parte I allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (TUR).

Alla scadenza del contratto di concessione dell'immobile, nel caso in cui l'utente non rientri nella nuova graduatoria e, quindi, non sia più assegnatario dell'alloggio, il competente Comando invia una comunicazione contenente l'avviso di perdita del

titolo, all'ente istante e all'utente.

L'istante ritiene che il realizzarsi del suddetto evento debba essere denunciato all'Agenzia delle Entrate a cura dell'occupante e osserva che non sempre viene effettuata la suddetta denuncia, con conseguente mancato versamento dell'imposta dovuta.

A parere dell'istante, nelle ipotesi di occupazione 'sine titolo', sono compresi anche i casi in cui, a seguito di separazione coniugale, l'alloggio venga affidato, con sentenza del giudice, al coniuge dell'assegnatario e che, quindi, in tale ipotesi, l'imposta di registro si debba applicare nella misura del 3 per cento (articolo 9, Tariffa, Parte I, TUR).

Premesso quanto sopra, l'istante chiede chiarimenti in ordine al corretto trattamento tributario, ai fini dell'imposta di registro, da riservare agli atti relativi alle descritte fattispecie e in ordine alle modalità da seguire in relazione alla denuncia, ex articolo 19 del TUR, degli eventi successivi alla registrazione del contratto di concessione.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'ente istante ritiene che l'imposta di registro sia dovuta nella misura del 3 per cento (articolo 9 del TUR), sia nelle ipotesi in cui, scaduto il contratto di concessione dell'alloggio di servizio senza proroga, l'utente permanga nell'alloggio, sia nelle ipotesi di assegnazione con sentenza del giudice dell'alloggio di servizio al coniuge separato del concessionario.

Quanto alle modalità da seguire in relazione alla denuncia, all'Agenzia delle entrate, degli eventi successivi alla registrazione del contratto, l'ente ritiene che la stessa debba essere effettuata a cura dell'occupante, entro il termine di 20 giorni, a decorrere dalla data della comunicazione contenente l'avviso di perdita del titolo, inviata dal Comando sia all'ente istante che all'occupante.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si ritiene che le ipotesi descritte dall'interpellante rappresentino due fattispecie distinte:

1) la prima riguarda l'occupazione *'sine titulo'*, che si realizza nel caso in cui l'assegnatario perda il titolo in forza del quale la concessione ha avuto luogo;

2) la seconda riguarda l'ipotesi in cui l'alloggio di servizio, durante il periodo di concessione, venga assegnato con sentenza del giudice, al coniuge del concessionario, in sede di separazione.

Con riferimento al punto 1), occorre considerare che ai sensi dell'articolo 329 del d.P.R. 15 marzo 2010, n.90 (Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare) costituisce motivo di perdita del titolo, tra l'altro, la scadenza del periodo di durata della concessione di alloggio AST. Inoltre, lo stesso articolo prescrive che il concessionario deve lasciare l'alloggio, libero da persone e cose, entro 90 giorni dalla data di perdita del titolo, fatta salva la concessione di proroga.

Pertanto, scaduto il termine della concessione (generalmente stabilito in 8 anni), in assenza di proroga, qualora il concessionario continui ad occupare l'alloggio di servizio, si realizza una fattispecie di occupazione *'sine titulo'*.

In tal caso, si concorda con l'istante sull'applicabilità dell'imposta di registro con l'aliquota del 3 per cento, sulle somme corrisposte per l'occupazione dell'immobile senza titolo.

Diversamente, nelle ipotesi in cui al punto 2) non si realizza un'ipotesi di "perdita del titolo". Il coniuge separato, infatti, mantiene il diritto di abitare nell'immobile già oggetto di concessione, per la durata della concessione stessa, in virtù della sentenza del giudice che gli assegna l'abitazione familiare. Pertanto, nella fattispecie in esame, finché è in vigore il contratto di concessione dell'alloggio in favore dell'assegnatario, il coniuge separato ne godrà il diritto di abitazione, come

stabilito dal giudice.

Tale fattispecie, a parere della scrivente, non rientra tra le ipotesi di occupazione *'sine titolo'* e pertanto non deve scontare alcuna ulteriore tassazione rispetto a quella già applicata all'originario contratto di concessione, per il quale l'imposta è stata applicata nella misura del 2 per cento, ai sensi dell'articolo 5 della Tariffa, Parte I, del TUR.

Quanto alla denuncia, all'Agenzia delle entrate, del verificarsi dell'evento successivo alla registrazione del contratto di concessione, che genera un'ulteriore liquidazione d'imposta, come nelle ipotesi di occupazione *'sine titolo'*, si richiama l'articolo 19 del citato TUR che dispone: *" il verificarsi di eventi che, a norma del presente testo unico, diano luogo ad ulteriore liquidazione di imposta devono essere denunciati entro venti giorni, a cura delle parti contraenti o dei loro aventi causa e di coloro nel cui interesse è stata richiesta la registrazione, all'ufficio che ha registrato l'atto al quale si riferiscono"*.

Ai sensi del citato articolo, dunque, l'obbligo di denuncia è posto a carico di entrambe le parti del contratto e loro aventi causa. Pertanto, anche l'ente istante è obbligato, unitamente all'assegnatario, a provvedere alla denuncia.

Infine, quanto alla data dalla quale far decorrere il termine dei 20 giorni stabiliti per tale denuncia, si condivide la soluzione prospettata dall'istante, secondo la quale il suddetto termine può decorrere dalla data della comunicazione, contenente l'avviso di perdita del titolo, inviata dal Comando competente alle parti. Si precisa, al riguardo, che anche la suddetta comunicazione deve essere presentata all'ufficio dell'Agenzia delle entrate unitamente alla denuncia del nuovo evento, ai fini della verifica del termine entro il quale la stessa è effettuata.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)