

***Sentenza n. 2231 del 6 novembre 2020 (ud 25 settembre 2020) della
Commiss. Trib. Prov., Milano, Sez. II - Pres. Pietro Pilello - Rel. Pietro
Pilello***

FIDEIUSSIONE

IMPOSTA REGISTRO - In genere

IMPOSTE E TASSE IN GENERE - Avviso di accertamento

Imposta di registro - Clausola penale - Tassazione autonoma -

Legittimità - Non sussiste

Massima

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI MILANO
SECONDA SEZIONE

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. omissis

- avverso AVVISO DI LIQUIDAZIONE n. (...) REGISTRO 2017

contro:

AG. ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE II DI MILANO

VIA UGO BASSI 4/A

proposto dal ricorrente:

F. S.P.A.

VIA P. L. 30 20135 M.

difeso da: omissis

Richiesta di annullamento degli avvisi di rettifica e liquidazione n. (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), emessi a cura dell'Agenzia delle Entrate - DP II di Milano - in relazione a contratti di locazione regolarmente registrati nell'anno 2017.

Svolgimento del processo e motivi della decisione

Il ricorso

La società F. S.p.A., rappresentata e difesa come in atti, chiede che vengano annullati gli avvisi di rettifica e liquidazione sopra indicati; avvisi che l'Agenzia delle Entrate motiva richiamando l'art. 21 TUR: Se un atto contiene più disposizioni che non derivano necessariamente, per loro intrinseca natura, le une dalle altre, ciascuna di esse è soggetta ad imposta come se fosse un atto distinto (art. 21, co. 1, D.P.R. n. 131 del 1986). Per poi sostenere che la clausola penale contenuta nel contratto di fitto esaminato sarebbe soggetta ad autonoma imposizione ai fini dell'imposta di registro.

Parte ricorrente contesta questa interpretazione della norma richiamata, così come la pretesa applicazione, nel caso in esame, della disciplina degli atti soggetti a condizione sospensiva di cui all'art. 27 del

già menzionato d.p.r.

Per la difesa di F. S.p.A. l'Ufficio confonderebbe il concetto di "disposizione" di cui all'art. 21, con quello di "clausola contrattuale". Per concludere che la specifica clausola, appunto la penale, non possa costituire una disposizione ai sensi del richiamato art. 21 e pertanto non risulterebbe corretta la tassazione autonoma della stessa. Osserva che l'imposta di registro è strettamente correlata alla formazione di "atti", tant'è che viene definita "imposta d'atto", per come può evincersi dalla elencazione che di questi atti fa la Tariffa. Ma quel che rileva, eccipisce parte ricorrente, è la capacità contributiva che emerge dal contenuto dell'atto; e se in questo sono presenti più disposizioni, la tassazione avrà ad oggetto ciascuna singola disposizione, come se ognuna di esse costituisse uno specifico distinto atto. Almeno che le disposizioni contenute in un unico atto non derivino necessariamente le une dalle altre.

Ed a maggior chiarimento aggiunge che nell'ambito dell'art. 21, "il termine disposizione viene utilizzato con riferimento all'attività del disporre, vale a dire a quella parte dell'attività umana che produce effetti giuridici e che il legislatore considera come manifestazione di capacità contributiva". Per la difesa di parte ricorrente l'analisi combinata dell'art. 20 e dell'art. 21 del D.P.R. n. 131 del 1986 porterebbe a queste conclusioni.

Ulteriore conferma di questo ragionamento è, per parte ricorrente, l'art. 10 della Tariffa, parte prima, che, facendo eccezione al principio sopra enunciato, sancisce espressamente la tassazione della caparra confirmatoria e degli acconti. Senza questa disposizione, sottolinea, la specifica clausola non sarebbe tassabile.

Va pure considerato che non vi è nessuna previsione legislativa con riferimento alle clausole penali contenute in contratto di locazione di un immobile.

Parte ricorrente richiama, a maggior chiarimento, l'art. 1282 del codice civile (norma che definisce la penale quale clausola "con cui si conviene che, in caso di inadempimento, ovvero di ritardo nell'adempimento, uno dei contraenti è tenuto a una determinata prestazione...") per osservare che si tratta di clausola accessoria rispetto ad una pattuizione principale: non ha una causa propria e non può sussistere come negozio autonomo, avendo di converso la funzione di rafforzare il vincolo contrattuale.

La difesa di parte ricorrente menziona giurisprudenza a sostegno della propria tesi, per poi contestare l'applicabilità nel caso di specie dell'art. 27 del D.P.R. n. 131 del 1986, norma che disciplina gli atti soggetti a condizione sospensiva. Eccepisce a tal fine che in materia tributaria non è applicabile l'istituto dell'interpretazione analogica per poi sostenere che nello specifico mancano i presupposti per l'applicazione della richiamata norma. E ciò perché all'analogia è possibile fare ricorso

soltanto in via residuale, ovvero quando l'ordinamento non offre una norma specifica da applicare, sempre che si sia in presenza di fattispecie simili; ma vertendosi in materia fiscale il modello interpretativo è molto più schematico: la fattispecie esaminata o è imponibile o non lo è, secondo le scelte che ha voluto fare il legislatore. E quindi, se la fattispecie non è regolamentata, deve concludersi che il legislatore non ha voluto sottoporla a tassazione.

La difesa di parte ricorrente si sofferma poi sull'art. 27 del D.P.R. n. 131 del 1986 per affermare che il tentativo dell'Agenzia delle Entrate di giustificare il proprio atto con detta norma appare del tutto inconferente. Spiega diffusamente le funzioni della norma per poi concludere per la sua non applicabilità alla clausola penale in esame, ovvero clausola che nulla ha a che fare con la sospensione dell'efficacia di accordi contrattuali: il contratto di fitto entra pienamente in funzione da subito e la clausola penale non ha la funzione di sospenderne l'efficacia fino al verificarsi di uno specifico evento. Ha bensì lo scopo di rafforzare gli impegni contrattuali e di regolare automaticamente il danno nella ipotesi di inadempimento da parte del conduttore.

In coerenza con quanto sopra, la difesa di parte ricorrente ritiene non applicabili le sanzioni espone nell'atto di liquidazione. Anzi, avuto riguardo alle obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione delle disposizioni richiamate nell'avviso di liquidazione, si renderebbe pienamente operante il 3 comma dell'art. 10 dello Statuto dei Diritti del Contribuente. E parte ricorrente conclude chiedendo che venga dichiarato infondato ed illegittimo l'atto impugnato, con condanna alle spese di giudizio.

Le controdeduzioni dell'Ufficio

Preso atto del contenuto del ricorso sopra riassunto, preliminarmente Agenzia Entrate - DP II di Milano - comunica a controparte (limitatamente al primo degli atti impugnati) l'accoglimento parziale del reclamo, annullando la pretesa dell'imposta fissa di Euro 200 in quanto assolta dal coobbligato R.F., confermando nel resto l'avviso di liquidazione (ovvero la sanzione di Euro 240 e le spese di notifica di Euro 17,50).

Non avendo il ricorrente manifestato acquiescenza, ed essendosi radicato il contenzioso, in data 17 settembre 2019 l'Agenzia delle Entrate controdeduce ribadendo che, a suo avviso, le molteplici clausole penali contenute nel contratto di locazione sono soggette ad autonoma imposizione, trattandosi di disposizioni dal contenuto patrimoniale che vanno ad aggiungersi al contratto di locazione e sono idonee a produrre ulteriori effetti giuridici "costituenti espressione di capacità contributiva". E considerato che gli effetti patrimoniali non si realizzano al momento della stipula del contratto, ma solo in caso di inadempimento, l'Ufficio ritiene corretto aver provveduto

all'applicazione dell'imposta di registro nella misura fissa di Euro 200 in applicazione dell'art. 27 del TUR e dell'art. 11 della tariffa, parte I, allegata all'imposta di registro.

Prima di entrare nel merito delle eccezioni di parte ricorrente, l'Ufficio chiede, ai sensi dell'[art. 29](#), D.Lgs. n. 546 del 1992, la riunione del presente ricorso agli altri presentati dalla medesima società avverso avvisi di liquidazione aventi lo stesso contenuto impositivo. Osserva a tal fine che parte ricorrente, pur avendo ricevuto quasi contemporaneamente più avvisi di accertamento aventi la stessa natura e lo stesso contenuto, ha scelto di presentare ricorsi separati per ciascun atto impugnato. Scelta consentita dall'ordinamento, ma in contrasto con il principio di economicità processuale. Per cui insiste per la riunione delle controversie aventi contenuto omogeneo.

In merito alla pretesa non applicabilità della sanzione, l'Ufficio rileva che la stessa deriva dalla tardiva registrazione del contratto di locazione ex art. 69, D.Lgs. n. 131 del 1986, e non dal tardivo versamento, ex [art. 13](#), 3 comma D.Lgs. n. 471 del 1997. Ribadisce poi la tempestività nella emissione dell'avviso di liquidazione, sottolineando che il termine da applicarsi alla fattispecie è di tre anni dalla data di registrazione e non di 60 giorni per come erroneamente indicato da controparte nel ricorso. Conclude chiedendo che il ricorso venga rigettato con condanna della ricorrente alle spese di giudizio.

I motivi della decisione

La Commissione preliminarmente dispone, in accoglimento della richiesta formulata dall'Ufficio, la riunione dei ricorsi sopra indicati. La trattazione unitaria dei ricorsi si giustifica con l'identità dell'oggetto della pretesa e della motivazione degli avvisi di liquidazione impugnati.

Avvia, quindi, la trattazione della vertenza ascoltando la relazione introduttiva e la esposizione dei rappresentanti delle parti.

La Commissione, dopo aver attentamente valutato gli atti di causa, si determina per l'accoglimento dei ricorsi riuniti. Di seguito se ne espongono le ragioni.

E' doveroso segnalare che sul punto controverso si sono registrati contrastanti pronunciamenti giurisprudenziali, anche all'interno di questa Commissione, così come presso la CTR Lombardia. Ciò ha imposto un esame adeguato delle tesi contrapposte, di cui si darà conto, prima di trarre le doverose conclusioni.

In sostanza si tratta di decidere quale norma applicare per la eventuale tassazione della clausola apposta nel corpo di un contratto di affitto ed avente la finalità di quantificare il risarcimento in caso di inadempimento del conduttore. Ovvero se farla rientrare nell'alveo dell'art. 21, co. 1, del D.P.R. n. 131 del 1986 (e quindi decidere per la sua autonoma tassabilità), oppure nell'ambito del secondo comma dell'art. 21, stesso d.p.r., con la conseguenza della sua non autonoma tassabilità.

Le parti hanno, con finalità contrapposte, riprodotto letteralmente i due commi sopra menzionati, invocando l'applicazione del primo comma l'Ufficio e del secondo comma la parte ricorrente.

Tra le pronunce a favore dell'Ufficio merita menzione la sentenza CTP Milano - sez. 8 - n. 2627 del 14/05/2019 (presidente e relatore Bricchetti) nella quale si sostiene che il secondo comma si applica al "negozio complesso", mentre il primo "è riservato ai negozi collegati". Per poi precisare che "secondo giurisprudenza consolidata, il negozio complesso è contrassegnato da una causa unica, mentre il collegamento negoziale è fatto di distinti negozi, ciascuno soggetto ad un'imposta, che confluiscono in una fattispecie complessa pluricausale, della quale ognuno realizza una parte, ma pur sempre in base ad interessi immediati ed autonomamente identificabili". Per poi così concludere: "Non erra il ricorrente nell'affermare che la clausola penale è un patto accessorio avente funzione risarcitoria (determina preventivamente la prestazione alla quale è tenuta la parte debitrice in caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento). Erra, invece, quando non considera che la clausola penale ha una causa distinta da quella del contratto cui afferisce, rispetto al quale assume una sua rilevanza contrattuale autonoma, anche se collegata e complementare".

Dottrina e giurisprudenza prevalente contrastano questa conclusione partendo dalla considerazione che, in linea di diritto, la clausola penale integra per sua natura una disposizione strettamente vincolata e dipendente dall'obbligazione principale, in relazione alla quale assume carattere non autonomo e del tutto accessorio, con la mera funzione di rafforzare il vincolo contrattuale e liquidare preventivamente la pretesa risarcitoria (tra le tante, si richiama la recente sentenza CTR Emilia-Romagna-collegio 11- n. 716 del 05/06/2020).

In sostanza, viene riconosciuta la natura accessoria della clausola in esame rispetto al prevalente oggetto del contratto e pertanto la clausola penale non può sussistere autonomamente rispetto all'obbligazione principale. Basti pensare alla sorte della clausola penale in presenza di invalidità dell'obbligazione principale: non può non convenirsi che la clausola penale finirebbe con l'essere travolta dalla caduta, quale ne sia la ragione, del contratto principale. E se, per effetto di una causa decadenziale, il debitore è liberato dall'obbligo di adempimento della prestazione oggetto del contratto, il creditore non può conservare il diritto a pretendere la prestazione risarcitoria prevista dalla clausola penale. Non si può negare, in sostanza, che qualora venga meno l'obbligazione principale, la clausola accessoria non può che seguirne le sorti. Ne consegue che la clausola penale non può avere natura autonoma rispetto al contenuto ed alla causa del contratto principale. E pertanto non può che applicarsi il secondo comma dell'art. 21 del più volte richiamato D.P.R. n. 131 del

1986.

In tal senso, tra le tante, si menzionano le sentenze pronunciate da CTR Lombardia n. 3488/2017, CTR Piemonte n. 98/2019 e CTP Varese 48/2019 che si condividono (le cui motivazioni pertanto qui si richiamano) e così si riassumono: la clausola in esame deve essere esclusa dalla sottoposizione all'imposta (fissa) perché non ha causa autonoma e propria, ma è legata a quella del negozio principale, di cui costituisce un elemento accessorio; in ogni caso non è espressione di capacità contributiva desumibile dal contenuto patrimoniale dell'atto.

A quest'ultimo fine, è condivisibile la tesi di parte ricorrente nella parte in cui, commentando l'art. 21, sostiene che "il termine "disposizione" viene utilizzato con riferimento all'attività di disporre, vale a dire a quella parte dell'attività umana che produce effetti giuridici e che il legislatore considera come manifestazione di capacità contributiva". Concetto che questa Commissione ritiene di dover correlare con l'art. 20 dello stesso decreto, in forza del quale la capacità contributiva da individuare e tassare non può che essere correlata alla "produzione di effetti giuridici" in forza dell'atto sottoposto ad esame ai fini della tassazione. E se la singola clausola inserita nel contesto di un articolato contratto non produce di per sé effetti giuridici, ne consegue che diventa irrilevante ai fini dell'imposta di registro.

A tal fine occorre verificare, come suggeriscono i sopra richiamati pronunciamenti giurisprudenziali, se la singola disposizione potrebbe vivere di vita autonoma, a sé stante. Solo in caso affermativo, ovviamente, diviene una disposizione tassabile, atteso che la capacità contributiva è un dato sostanziale, effettivo, concreto e non potenziale. Semmai, tale diverrà nel momento in cui si registrerà l'inadempienza. Nel mentre sembrerebbe di capire che l'Ufficio tratta la clausola in esame come se l'inadempienza del conduttore fosse ineluttabile.

Condivisibile risulta - in questo contesto - il richiamo di parte ricorrente all'art. 1282 c.c., sempre in merito alla "accessorietà" della clausola penale rispetto alla pattuizione principale, così come la conclusione che ne trae, ovvero che non è ipotizzabile una sua sussistenza quale "negozio autonomo" per come pretenderebbe l'Ufficio.

In sostanza, ripetesi, caduta la pattuizione principale, perde la sua funzione la clausola penale correlata.

Su queste basi, inconsistente appare il tentativo di applicare alla fattispecie in esame l'art. 27 TUR. Sia consentito ricordare che in materia tributaria non è applicabile l'interpretazione analogica. Vale, in questo caso più che mai, il brocardo latino: *ubi lex voluit dixit*.

A tutto voler concedere, e volendo accedere alla tesi degli studiosi che intendono riconoscere vita autonoma alla clausola penale, in applicazione del principio della capacità contributiva, eventuale materia tassabile insorgerebbe solo se e quando il creditore vorrà o potrà

esercitare il diritto a riscuotere l'indennizzo con detta clausola prefigurato (u1).

In forza di quanto sopra, questo Collegio ritiene che la clausola penale contenuta nei contratti di locazione in esame non ha autonoma esistenza giuridica al di fuori del contratto in cui è inserita e pertanto non può essere soggetta ad autonoma tassazione. Si rende applicabile, quindi, il secondo comma dell'art. 21, in applicazione della regola dettata dall'articolo che lo precede (art. 20) in forza del quale "l'imposta è applicata secondo la intrinseca natura e gli effetti giuridici dell'atto presentato alla registrazione, anche se non vi corrisponda il titolo o la forma apparente, sulla base degli elementi desumibili dall'atto medesimo, prescindendo da quelli extra-testuali e dagli atti ad esso collegati". Regola che va analizzata alla luce della sentenza Corte Costituzionale 21 luglio 2010, n. 158, che ha ritenuto l'art. 20 non in contrasto con i principi di capacità contributiva, di ragionevolezza e di eguaglianza tributaria, rafforzando la natura di "imposta d'atto" dell'imposta di registro. Ulteriormente precisando che la capacità contributiva colpita dall'imposta di registro vada ricercata nel contenuto patrimoniale dell'atto presentato con la registrazione, che deve essere enucleato secondo il suo significato giuridico. "In altri termini, felicemente conclude sul punto l'estensore della sentenza CTP Milano n. 2158/2/2020 deposita il 30/10/2020, non è legittimo anticipare gli effetti giuridici della clausola penale e sottoporla a tassazione a prescindere dalla sua futura ed eventuale applicazione, non svelando, nel momento in cui il negozio è portato alla tassazione, alcuna capacità contributiva".

A questa stessa conclusione perviene CTR Lombardia (sentenza 1498/2020 del 22 giugno 2020 - sez. 1) che, dopo aver evidenziato che "la clausola penale è pacificamente una pattuizione accessoria e non necessaria al contratto di locazione, dal momento che la stessa ha la finalità di rafforzare il vincolo predeterminando la misura del risarcimento per il caso di inadempimento", manifestando adesione a CTP Milano n. 894/10/2019 e a CTP Pavia n. 224/03/2018, conclude sostenendo che la clausola in esame "non debba essere tassata autonomamente, dovendosi in ogni caso ricondurre non all'ipotesi disciplinata dall'art. 21 co. 1 TUR (collegamento negoziale) bensì a quella di cui all'art. 21, co. 2, TUR (negozio complesso). E ne spiega le ragioni osservando che, indipendentemente dalle singole obbligazioni previste al suo interno, l'imposta si applica come se l'atto contenesse la sola disposizione che dà luogo all'imposizione più onerosa, dovendosi guardare unitariamente il negozio giuridico. E a maggior esplicitazione aggiunge: "Pur prendendo atto del contrasto giurisprudenziale esistente, questa Commissione ritiene che la pattuizione in esame non abbia vita autonoma e non possa considerarsi una disposizione distinta, nel senso

preteso dall'Ufficio, per giustificare un'imposizione indiretta separata rispetto a quella che grava sul contratto ospitante. Infatti, non sembra che questo tipo di clausola sia il frutto di una volontà negoziale ulteriore e autosufficiente rispetto a quella manifestata per la stipula del contratto principale, laddove lo scopo del contratto nel suo complesso - compresa la pattuizione in esame -, così come la volontà dei contraenti, resta quello di assicurare l'esatto, reciproco, tempestivo adempimento delle obbligazioni principali reciprocamente assunte".

Ne consegue, secondo un'interpretazione logico-sistematica, che per "negozio complesso" deve intendersi quello nel quale si rinviene la stretta connessione tra la clausola per cui è controversia e il contratto base. E non pare possibile una conclusione diversa, in caso di pattuizione circa il pagamento gli interessi di mora - come nella fattispecie -, ovvero ipotizzando che la detta pattuizione possa configurarsi in modo autonomo e distinto rispetto all'obbligazione principale del contratto di locazione; obbligazione che, giova ricordare, riguarda il pagamento del canone e delle eventuali spese connesse. Per cui la clausola in esame non dovrebbe configurarsi come penale in senso tecnico - giuridico, derivando direttamente dall'obbligazione di pagamento del canone; obbligazione di cui segue inesorabilmente la sorte. Quindi questo patto non ha vita autonoma, non è cioè un'autonoma "disposizione". Sembrerebbe quindi pacifico concludere che derivi dalla disposizione principale e pertanto non può essere autonomamente tassata.

Confortano questa conclusione CTP Milano - sez. 12 n. 3380 assunta il 30/01/2017, CTP Milano - sez. 3 n. 2243/19 assunta il 01/04/2019, CTP Milano - sez. 10 n. 894/2019 assunta l'11/02/2019, CTP Milano - sez. 3 n. 1750/2019 assunta il 01/04/2019, CTR Lombardia - sez. 14 n. 3488/2017 assunta il 04/05/2017, CTP Milano - sez. 12 n. 3380 assunta il 30/01/2017, CTP Milano - sez. 1 assunta il 13/02/2019, CTP Varese - sez. 2 n. 48/2019 assunta il 13/12/2018, CTP Varese - sez. 3 n. 279/2020 assunta il 23/06/2020, CTP Milano - sez. 10 n. 894/2019 assunta l'11/02/2019, CTP Milano - sez. 3 n. 2769/19 assunta il 10/06/2019, CTR Lombardia - sez. 7 n. 4690/2019 assunta il 24/10/2019 e CTR Lombardia - sez. 21 assunta il 13/05/19, le cui motivazioni trovano qualificato supporto nella recente sentenza Corte Suprema di Cassazione n. 158 depositata il 21/07/2020. Pronunciamento che si vuole qui richiamare per rammentare quanto più volte sostenuto da questa Commissione, ovvero che l'imposta di registro è andata perdendo nel tempo la funzione di "corrispettivo per il servizio di registrazione", venendo sempre più ad assumere i connotati di imposta commisurata alla "capacità contributiva" che emerge dall'atto in registrazione. Capacità contributiva che, in tutta evidenza, è assente nella clausola che l'Ufficio pretenderebbe sottoporre a tassazione.

A questa conclusione perviene la Suprema Corte. Dalla motivazione di

tale sentenza si richiama, per quanto di utilità, il punto 5.2.2 laddove osserva che "si mostra coerente con i principi ispiratori della disciplina dell'imposta di registro e, in particolare, con la natura di "imposta ad atto" storicamente riconosciuta al tributo di registro dopo la sostanziale evoluzione da tassa a imposta". Per poi aggiungere, al successivo punto 5.2.3, "in tal modo risulta rispettata la coerenza interna della struttura dell'imposta con il suo presupposto economico, coerenza sulla cui verifica verte il giudizio di legittimità costituzionale".

Questa Commissione, alla luce delle considerazioni sopra richiamate, constatata ed accertata l'assenza di manifestazione di ricchezza nella clausola in esame (nella logica esposta nel richiamato pronunciamento della Suprema Corte), anzi dell'assenza di effetti giuridici prodotti dalla richiamata clausola; dimostrato che la detta clausola non ha un'autonoma esistenza al di fuori del contratto in cui è inserita; ritiene debba applicarsi nello specifico il secondo comma dell'art. 21 del TUR. Ritiene, per queste ragioni, che il ricorso sia meritevole di accoglimento.

Per quanto attiene le spese di giudizio, a norma del combinato disposto degli articoli 15, co. 1 del D.Lgs. n. 546 del 1992 e 92, secondo comma, c.p.c., la Commissione, anche avuto riguardo ai contrastanti pronunciamenti di cui si è dato conto, si determina per la compensazione integrale tra le parti delle spese di giudizio.

P.Q.M.

La Commissione accoglie i ricorsi riuniti. Spese compensate.

Così deciso in Milano, il 25 settembre 2020.

Note:

(u1)

(1) Questo il ragionamento dei fautori della menzionata tesi: la clausola penale è un negozio dotato di un proprio oggetto e di una propria funzione o causa. Normalmente è collegata al contratto costitutivo dell'obbligazione e ne rappresenta un patto accessorio.

Ma dire che è collegata e accessoria, tanto che può essere anche successiva al contratto principale, non significa che non sia autonoma.

È semplicemente un patto tra debitore e creditore che ha per oggetto una prestazione risarcitoria: il creditore che si avvale della penale esercita il diritto di risarcimento del danno.

Ed allora dal punto di vista fiscale, secondo questa tesi, non si applica il secondo, ma il primo comma dell'art. 21, con tassazione della penale posticipata al momento, eventuale, perché presuppone la mora del debitore, in cui il creditore la eserciterà.

Non si tassa, quindi, al momento della stipulazione/rinnovo del contratto di locazione, ma nel momento (futuro) in cui il creditore la

pretenderà.

Si tratterebbe, insomma, di una situazione simile alla tassazione della dotazione dei beni in un trust: tassazione che ormai non viene più pretesa al momento della dotazione, ma al momento della effettiva attribuzione dei beni al beneficiario del trust, quando cioè ci sarà il vero trasferimento di ricchezza imponibile dal trustee al beneficiario.

Concludendo, la penale deve essere tassata, non quando vuole l'Ufficio, ma quando il creditore la richiederà.