

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

TARDIVA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

(a cura del dott. Michele Pizzullo, consulente legale nazionale FIMAA Italia)

In caso di opzione per il regime di cedolare secca si applica la misura fissa di € 250 per l'omissione o di € 150 per il ritardo con il quale viene svolto l'adempimento

In caso di tardiva registrazione di un contratto di locazione o sublocazione di immobili a uso abitativo di durata pluriennale, se il contribuente ha scelto il pagamento rateizzato dell'imposta, la sanzione prevista è commisurata all'imposta di registro calcolata sull'ammontare del canone relativo alla prima annualità.

Sono le conclusioni cui è pervenuta l'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 56/E del 13/10/2025, superando le precedenti fornite con la circolare n. 26/E del 2011 (par. 9.1) e uniformandosi al recente e consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità.

NORMA E PRASSI DI RIFERIMENTO

L'art. 17 del Tur prevede, al comma 3, che l'imposta di registro dovuta sui contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale può essere assolta:

- annualmente, assumendo come base imponibile l'ammontare del canone relativo a ciascun anno;
- in unica soluzione, avendo riguardo all'ammontare dei corrispettivi pattuiti per l'intera durata del contratto.

L'art. 69 del Tur, come da ultimo modificato dall'art. 20, comma 1, del D.lgs. 81/2025, prevede che in caso di tardiva registrazione l'ammontare della sanzione amministrativa applicabile è pari al:

- 45% dell'imposta dovuta, con un minimo di € 150, se il ritardo non è superiore a 30 giorni;
- 120% dell'imposta dovuta, con un minimo di € 250, se il ritardo è superiore a 30 giorni (in questo caso la registrazione si considera omessa).

Per i contratti di durata pluriennale, la base imponibile è costituita dall'ammontare dei corrispettivi in denaro pattuiti per l'intera durata del contratto, con l'applicazione dell'aliquota del 2% (art. 5, comma 1, lettera b), della Tariffa, Parte prima, allegata al Tur).

ORIENTAMENTO DELLA GIURISPRUDENZA DI LEGITTIMITÀ

La Corte di Cassazione, con diverse pronunce, ha precisato che la sanzione per tardiva registrazione deve essere commisurata all'imposta dovuta sul canone pattuito per la prima annualità, laddove il contribuente abbia optato per il pagamento annuale dell'imposta di registro.

Tale beneficio consiste nella riduzione del tributo stesso nella misura della percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità. Ne consegue che la regola è quella dell'imposizione anno per anno, mentre il pagamento anticipato dell'imposta per l'intera durata contrattuale si pone come deroga.

La Corte di Cassazione ha, inoltre, osservato che il contribuente, scegliendo la modalità di assolvimento dell'imposta in unica soluzione, che gli garantisce un minor prelievo fiscale sotto forma di sconto, deve tener conto, oltre che dell'immediato esborso dell'intera imposta, anche dell'eventualità di un maggior carico sanzionatorio in caso di ritardo nella registrazione del contratto.

CONTRATTI DI LOCAZIONE E SUBLOCAZIONE CON APPLICAZIONE DELLA CEDOLARE SECCA

Con particolare riferimento ai contratti di locazione e sublocazione soggetti al regime fiscale della cedolare secca, la risoluzione in commento contiene, altresì, un'importante precisazione.

Dopo aver ricordato che, per i contratti di locazione o sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale, soggetti a cedolare secca, l'art. 3, comma 3, del D.lgs. 23 del 2011 stabilisce che «*Nei casi di omessa richiesta di registrazione del contratto di locazione si applica l'articolo 69 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 [...]*», precisa che: «*la norma di cui al comma 1 modifica l'articolo 69 del Testo unico dell'imposta di registro di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, al fine di introdurre una sanzione minima per le ipotesi di omessa o tardiva registrazione degli atti e dei fatti rilevanti ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, ovvero di omessa o tardiva presentazione delle denunce, anche qualora, in mancanza di un'imposta dovuta, perché correttamente assolta, non sia possibile sanzionare, in via proporzionale, un comportamento suscettibile, comunque, di pregiudicare l'attività di controllo dell'Amministrazione finanziaria.*» e che «*Nello specifico, è prevista una sanzione in misura fissa pari a 250 euro, per l'ipotesi di omessa registrazione dell'atto, e pari a 150 euro per l'ipotesi di tardiva registrazione dell'atto. Le predette sanzioni si applicano anche nell'ipotesi in cui l'imposta non sia dovuta in conseguenza dell'applicazione di regimi sostitutivi o agevolativi.*».

Ne deriva che, in caso di tardiva registrazione di un contratto di locazione o sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale, soggetto al regime fiscale della cedolare secca, si applica la sanzione in misura fissa (art. 69 del Tur).

Ottobre 2025

