

Sospensione adempimenti ai tempi del CoronaVirus: la registrazione dei contratti di locazione

di [Nicola Forte](#)

Pubblicato il 26 Marzo 2020

L'articolo 62 del Decreto Cura Italia prevede la sospensione degli adempimenti tributari diversi dai versamenti con scadenza compresa nel periodo 8 marzo – 31 maggio 2020. Il successivo comma 5 dispone che i predetti adempimenti, una volta terminato il periodo di sospensione, potranno essere effettuati, senza l'applicazione delle sanzioni, entro il 30 giugno successivo. La norma risulta di difficile interpretazione per quanto riguarda gli adempimenti dell'imposta di registro per i contratti di locazione: proviamo a fare un po' di chiarezza

Sono già decorsi otto/nove giorni dall'entrata in vigore del decreto-legge in rassegna e oramai i chiarimenti sono indifferibili. Ad esempio, non è chiaro se la sospensione riguardi la presentazione della dichiarazione di successione, la risoluzione o la registrazione dei contratti di locazione.

I primi dubbi riguardano, però, il profilo soggettivo.



La sospensione degli adempimenti diversi dai versamenti: i soggetti interessati

L'articolo 62, comma 1 del [decreto – legge 17 marzo 2020, n. 18](#), nel prevedere la sospensione degli adempimenti tributari diversi dai versamenti, fa espresso riferimento *“ai soggetti che hanno il domicilio fiscale, la sede legale o la sede operativa nel territorio dello Stato ...”*.

Il successivo comma 2 prevede la sospensione dei versamenti per i contribuenti di minori dimensioni, il cui ammontare di ricavi conseguiti nel periodo di imposta precedente, non ha superato la soglia di due

milioni di euro. In tal caso la disposizione è applicabile esclusivamente ai soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione che hanno il domicilio fiscale, la sede legale o la sede operativa nel territorio dello Stato.

Dal confronto tra i due commi, in mancanza di una specifica limitazione al comma 1, si desume che l'ambito applicativo della disposizione, che prevede la sospensione degli adempimenti diversi dai versamenti, è più ampio. Infatti, essa si rivolge anche alle persone fisiche o, più in generale, ad ogni altro soggetto non esercente attività di impresa o di lavoro autonomo.

Adempimenti tributari diversi dai versamenti: registrazione contratti locazione

Il legislatore non ha tenuto conto che alcuni adempimenti sono strettamente connessi ai versamenti delle imposte.

In tale ipotesi sorgono diversi dubbi circa l'ambito applicativo della novella.

Risoluzione di contratti di locazione

Si consideri, ad esempio, la risoluzione di un contratto di locazione.

In tal caso l'unico adempimento da effettuare è il versamento dell'imposta di registro pari a 67 euro.

Non è necessario né inviare, né depositare presso i locali uffici dell'[Agenzia delle entrate](#) alcun documento da cui risulti la volontà delle parti di dare concreta attuazione alla risoluzione del contratto.

Secondo l'Agenzia delle entrate gli effetti della risoluzione del contratto sono subordinati all'effettuazione del pagamento.

In questo caso il contribuente deve effettuare esclusivamente il versamento della predetta imposta di registro, conseguentemente, la sospensione dell'adempimento in rassegna non trova applicazione.

Registrazione di contratti di locazione

I dubbi più rilevanti riguardano la registrazione di un contratto di locazione.

Ci si deve domandare se possono considerarsi sospesi i termini di registrazione del predetto contratto qualora la scadenza risulti compresa nell'arco temporale 8 marzo – 31 maggio 2020.

I termini previsti per la registrazione sono di 30 giorni dalla stipula o dalla decorrenza se anteriore.

Pertanto, se la soluzione fosse positiva la sospensione dovrebbe interessare i contratti stipulati tra il 7 febbraio ed il 1° maggio 2020.

Si consideri ad esempio, un contratto stipulato il 1° maggio.

Secondo la disciplina ordinaria la registrazione dovrebbe essere effettuata entro il 31 maggio successivo.

In tal caso, ove operasse la sospensione, l'adempimento dovrebbe essere effettuato entro il 30 giugno successivo (art. 62 comma 5 del D.L. n. 18/2020).

Il problema trova però origine dalla circostanza che tali adempimenti non possono essere scissi dai versamenti.

Infatti, una delle due parti deve versare, preliminarmente alla registrazione del contratto, l'imposta di registro dovuta nella misura del 2 per cento.

Non sembra sostenibile la soluzione secondo cui il contribuente sarebbe comunque tenuto ad effettuare, nei termini di legge, il pagamento dell'imposta di registro, beneficiando della sospensione esclusivamente per l'adempimento della registrazione.

Infatti, il versamento è propedeutico, anzi "essenziale" rispetto all'obbligo di registrazione.

Conseguentemente, la sospensione dell'adempimento dovrebbe determinare il "trascinamento" in avanti anche del versamento dell'imposta di registro.

La soluzione deve essere sostenuta, ancora una volta, considerando la *ratio* del provvedimento.

La registrazione del contratto presso il locale ufficio dell'Agenzia delle entrate risulterebbe estremamente difficile se non impossibile anche a causa della sospensione delle attività degli uffici disposta dallo stesso D.L. n. 18/2020.

E' dunque inevitabile, considerata l'inscindibilità del versamento, che la sospensione riguardi l'adempimento nel suo complesso e quindi ogni operazione ad esso collegata, ivi compreso l'obbligo di versamento.

A cura di Nicola Forte

Giovedì 26 marzo 2020