Registrazione del contratto di locazione e costo del ravvedimento operoso

di Danilo Sciuto

Pubblicato il 17 Gennaio 2022

Il **ravvedimento operoso** della **registrazione** del **contratto di locazione** ha un **costo diverso** in base alle **modalità** scelte di **pagamento** dell'**imposta**.

La facoltà di scegliere il pagamento per tutta la durata del contratto non modifica il carattere annuale del tributo relativo alle locazioni di immobili urbani.

Pertanto, in caso di scelta di pagamento annuale, è a tale tributo che va commisurata la sanzione a cui applicare il ravvedimento.

Come è noto, l'art. 17 comma 3 del DPR 131/86 prevede che:

> *"per i contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale l'imposta può essere assolta sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto ovvero annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno".*

Tale norma è determinante per la definizione della sanzione.

Tardiva registrazione del contratto di locazione: sanzioni

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Infatti, in caso di **tardiva registrazione del contratto di locazione di immobili urbani**, se il contribuente opta per il pagamento annuale, si parametra la sanzione alla prima annualità contrattuale e non sull'intera durata del contratto.

La Cassazione, con la recentissima pronuncia n. 717/22 ha respinto la tesi dell'Agenzia delle Entrate.

Nella sentenza, tra l'altro, si spiega che il pagamento annuale non configura una dilazione di pagamento, bensì l'esecuzione di un

> *"preciso obbligo annuale di corresponsione dell'imposta di registro consentito dalla normativa fiscale derogatoria relativa alle sole locazioni pluriennali di immobili urbani".*

A dimostrazione ulteriore della bontà di questa tesi, sta la disposizione che prevede che il rimborso dell'imposta è subordinato alla duplice condizione della risoluzione anticipata del contratto e del pagamento dell'imposta di registro in unica soluzione.

Se il pagamento annuale fosse una mera dilazione di pagamento, la disposizione appena citata non avrebbe senso.

Infondata la tesi dell'Agenzia, secondo cui il fatto di commisurare la sanzione al canone del primo anno comporterebbe una abrogazione tacita della facoltà di corresponsione dell'imposta in un'unica soluzione, in quanto tale possibilità si rivelerebbe sempre antieconomica.

Ciò infatti non è vero, in quanto il legislatore offre al contribuente che esegue il pagamento per l'intera durata del contratto la possibilità di un risparmio d'imposta, che dovrà essere bilanciato dalla *"eventualità di un maggior carico sanzionatorio nel caso di ritardo nell'assolvimento dell'imposta"*.

Nonostante questo, tuttavia, occorre segnalare che **il modello di registrazione RLI indica tuttora l'esclusiva possibilità di applicare le sanzioni sull'intera durata contrattuale**, e questa è una situazione di cui tenere conto, onde evitare un indebito pagamento.

Ndr. Potrebbe interessarti anche: Contratti di locazione: imposta di registro su arredo e clausola penale

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

A cura di Danilo Sciuto

Lunedì 17 gennaio 2022

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D