Registrazione del contratto e pagamento dell'imposta di registro: due adempimenti nettamente da distinguere

di Danilo Sciuto

Pubblicato il 6 Giugno 2023

Una norma introdotta nel 2004 dichiara **nulli i contratti non registrati**, al fine di **disincentivare il fenomeno degli affitti** *"in nero"*.
Vediamo il perimetro della infrazione che determina questa pesante conseguenza: **omessa registrazione del contratto e omesso versamento dell'imposta pari non sono**.

In base all'articolo 1, comma 346, della Legge 311/2004,

> *"i contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati".*

Quando ricorre l'obbligo di registrazione del contratto

L'inciso *"ricorrendone i presupposti"* tiene conto del fatto che non tutti i contratti di locazione immobiliare sono soggetti a obbligo di registrazione; l'eccezione è data per i contratti stipulati per scrittura privata non autenticata aventi durata inferiore a trenta giorni nell'anno.

Per tutti gli altri tipi di contratto, dunque, occorre ricordare che la registrazione determina a pena di nullità la validità del contratto; nel ricorso di tale fattispecie (omessa registrazione), infatti, da un lato i canoni

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

dovranno essere restituiti, mentre dall'altro spetterà un'indennità per l'occupazione abusiva.

La nullità, tra l'altro, può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse, ossia non solo da una delle due parti.

Ciò premesso, è importante stabilire il perimetro di tale norma.

...e se non viene pagata l'imposta di registro sulla registrazione del contratto?

A questo soccorre una recente ordinanza della Cassazione, la n. 13870 del 19 maggio 2023, che affronta il caso in cui **il contratto di locazione era stato registrato, ma non era stata pagata l'imposta di registro**; tale omissione veniva usata a difesa della morosità da parte della parte conduttrice, che invocava quindi la nullità del contratto di locazione.

Nell'ordinanza, viene chiarito che la nullità su illustrata non è applicabile nel caso di specie, in quanto essa sancisce la nullità in caso di mancata registrazione del contratto, mentre qui il contratto era stato originariamente registrato e ciò che mancava era un adempimento successivo, ovvero il pagamento dell'imposta.

In conclusione

In breve, **il mancato versamento dell'imposta di registro è sanzionato dal punto di vista fiscale, ma non ha alcun riflesso sulla validità negoziale del contratto.**

La ratio della norma, che, come detto, è quella di arginare i fenomeni di evasione delle imposte sui redditi, non investe un adempimento a questi fini non rilevante, come la mancata corresponsione dell'imposta di registro, "non risultando in nessun modo funzionale all'occultamento dei redditi da fabbricati da parte del locatore".

Diverso sarebbe stato se il locatore avesse fittiziamente comunicato all'Amministrazione finanziaria la cessazione anticipata del rapporto, rispetto a quella reale, atteso che tale elemento avrebbe potuto

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

ostacolare l'azione di verifica del dovuto da parte dell'Amministrazione medesima.

Potrebbe forse interessarti: Errata od omessa compilazione del quadro RB in presenza di contratti di affitto

Altra problematica: Quando è possibile non dichiarare i canoni di locazione non percepiti?

A cura di Danilo Sciuto

Martedì 6 giugno 2023

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