

Quando la registrazione tardiva di un contratto di locazione consente di recuperare le agevolazioni

di [Danilo Sciuto](#)

Pubblicato il 24 Giugno 2025

Una recente ordinanza della Corte di Cassazione ci offre lo spunto per affermare un principio molto interessante a tutela dei diritti del contribuente. Nella ordinanza, viene dichiarata legittima la possibilità che una registrazione tardiva consenta di integrare retroattivamente i presupposti agevolativi.

Come noto, la locazione di un immobile deve obbligatoriamente essere registrata (art. 17 del DPR 131/86). In caso di dimenticanza, più o meno voluta, si pone il problema se tale validità del contratto possa essere “*resuscitata*” dall’adempimento della registrazione tardiva. Non dimentichiamo, infatti, che in base ad una norma dettata dalla L. n. 311/2001, i...

...“contratti di locazione... comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati”.

Il caso: tardiva registrazione contratto di locazione

Nel caso portato all’attenzione (e giudizio) della Corte, l’Agenzia delle Entrate aveva ritenuto non applicabile un’agevolazione (sulla quale non ci soffermiamo, volendo puntare alla enunciazione del principio) perché **il contratto di locazione era stato registrato successivamente non solo all’avviso di liquidazione dell’imposta di registro**, ma anche all’instaurazione del giudizio promosso contro l’avviso di liquidazione delle maggiori imposte. L’ordinanza ricorda che **i contratti di locazione di immobili sono soggetti ad obbligo di registrazione nel termine fisso di 30 giorni**. L’obbligo di registrazione va, però, coordinato con:



- l'art. 69 del DPR 131/89, che prevede la sanzione in caso di omissione della registrazione, salvo restando il fatto, universale, che:

“è possibile regolarizzare l'omissione ricorrendo al ravvedimento operoso applicando la sanzione ridotta e gli interessi”;

- l'art. 1 comma 346 della L 311/2001, il quale sancisce che:

“i “contratti di locazione... comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati”;

- l'art. 38 del DPR 131/86, in base al quale:

“la nullità ... dell'atto non dispensa dall'obbligo di chiedere la registrazione e di pagare la relativa imposta”.

La Corte ha affermato che **la tardività della registrazione non esclude il beneficio, in quanto la nullità da mancata registrazione, sancita dall'art. 1 comma 346 della L. 311/2004 è stata retroattivamente sanata**, ancorchè tardivamente. L'art. 38 del DPR 131/86 *“non ascrive rilevanza alla nullità in sé considerata, soprattutto quando, come nel caso in esame, sia stata sanata”*. In breve, a parere della Suprema Corte, la nullità non rileva, nel caso di specie, in quanto sanata e con effetto ex tunc. Nessun fondamento, precisa la Cassazione, può avere la tesi per cui tale interpretazione favorisca *“comportamenti elusivi e fraudolenti”*, in quanto la menzione dell'esistenza del contratto di locazione nell'atto di conferimento aveva messo l'Ufficio...

...“nelle condizioni di sanzionare la condotta omissiva del contribuente provvedendo al recupero delle imposte ed all'applicazione delle sanzioni”.

La giurisprudenza è consolidata

L'[ordinanza della Cassazione del 28 febbraio 2025 n. 5370](#), qui commentata, non è un caso isolato, posto che in passato addirittura le Sezioni Unite avevano avallato la tesi a supporto degli effetti retroattivi della sanatoria. Con tale operazione, l'interessato non solo ripristina l'efficacia civilistica dell'accordo, ma anche quella fiscale, con gli eventuali annessi benefici previsti, purché l'Amministrazione sia stata posta nelle condizioni di esercitare il proprio potere di controllo e recupero. Un orientamento che conferma la volontà della giurisprudenza di riconoscere prevalenza alla sostanza rispetto alla mera forma, in un'ottica di certezza del diritto e di collaborazione tra fisco e contribuente. NdR. [un caso di sanzioni per tardiva registrazione del contratto di locazione](#)

Danilo Sciuto Martedì 24 Giugno 2025