

Tardiva registrazione dei contratti di locazione: l'Agenzia delle Entrate si arrende finalmente alla Cassazione

di [Danilo Sciuto](#)

Pubblicato il 16 Ottobre 2025

L'Agenzia delle entrate ha finalmente preso atto che in caso di tardiva registrazione di un contratto di locazione di durata pluriennale, la sanzione per l'imposta di registro riguarda solo l'importo dovuto per la prima annualità non l'intero valore del contratto.

Dopo anni di interpretazioni "creative", l'Agenzia delle Entrate, con la Risoluzione n. 56/2025, si allinea alla Cassazione: **in caso di tardiva registrazione del contratto di locazione pluriennale, la sanzione va calcolata sull'imposta dovuta per la prima annualità se il contribuente ha scelto il pagamento annuale.** Un cambio di passo che mette fine a un lungo contenzioso.



Le sanzioni per tardiva registrazione dei contratti di locazione

Chi omette la registrazione dei contratti di locazione è punito con la sanzione amministrativa pari al 120% dell'imposta (di registro) dovuta, con un minimo di 250 euro. La sanzione amministrativa scende al 45%, con un minimo di 150 euro, se la richiesta di registrazione è effettuata con ritardo non superiore a 30 giorni.

Il caso di contratti pluriennali

Per i contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale l'imposta può essere assolta sia per l'intera durata del contratto, in base ai canoni di tutto il periodo, sia annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno. Nel caso in cui si scelga di pagare in unica soluzione

(ossia sull'ammontare dei canoni pattuiti per l'intera durata del contratto), è previsto che l'imposta si riduca di una percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità. Il dubbio che si è posto è il seguente: in caso di tardiva (non omessa, dunque) registrazione del contratto di locazione, **la sanzione (che è commisurata all'imposta dovuta) va calcolata sull'imposta dovuta per la sola prima annualità, o su quella relativa all'intera durata contrattuale?** Non ci sarebbe nemmeno bisogno di dire che l'Agenzia delle Entrate, con una circolare del 2011, riteneva applicabile la seconda soluzione, in quanto soluzione dal maggior gettito.

La sanzione riguarda solo la prima annualità

La Cassazione, invece, con orientamento consolidato è del parere opposto, ritenendo che **la tardiva registrazione del contratto di locazione determina l'irrogazione della sanzione da computarsi sul corrispettivo relativo alla prima annualità del canone qualora il contribuente si sia avvalso della facoltà del pagamento frazionato dell'imposta**. In sostanza, dice la Cassazione, se il contribuente ha deciso di pagare l'imposta anno per anno, non si vede per quale motivo la sanzione per tardiva registrazione debba essere calcolata su un'imposta calcolata diversamente. Finalmente, l'Agenzia ora, con la recente RM. n. [56/2025](#), prende atto di questa evoluzione, e aderisce all'orientamento corretto, affermando che in caso di tardiva registrazione di un contratto di locazione o sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale, soggetto a imposta di registro, **la sanzione prevista deve essere commisurata all'imposta di registro calcolata, in caso di pagamento annuale dell'imposta, sull'ammontare del canone relativo alla prima annualità. Per le annualità successive alla prima troverà applicazione la sanzione per tardivo versamento**, pari al 25% (art. 13 del D. Lgs. n. 471/97). Si ricorda che in caso di tardiva registrazione di un contratto di locazione con [cedolare secca](#), resta dovuta solo l'imposta fissa di 150 euro. Dopo tanti anni di "resistenza fiscale", l'Agenzia sembra aver capito che, almeno stavolta, fare cassa non era la scelta più legale. NdR: sull'argomento delle registrazioni dei contratti di locazione potrebbe interessarti anche: [Riduzione del contratto di locazione: attenzione alla mancata registrazione](#)

Danilo Sciuto Giovedì 16 Ottobre 2025