

Omessa o tardiva registrazione dei contratti di locazione: calcolo sanzioni e ravvedimento

di [Danilo Sciuto](#)

Pubblicato il 20 Ottobre 2025

Facciamo il punto sulle sanzioni dovute e sul calcolo dei ravvedimenti operosi per tardiva registrazione di un contratto di locazione: la variabilità normativa dell'ultimo anno potrebbe indurre in errori.

La disciplina delle sanzioni per omessa o tardiva registrazione dei contratti di locazione è cambiata per ben due volte in meno di un anno, creando un intreccio normativo poco lineare. A causa della mancata applicazione del principio del favor rei, i contribuenti devono oggi distinguere tra violazioni commesse prima e dopo il 1° settembre 2024, con regole diverse e minimi di sanzione variabili. Una situazione che, pur nata con l'intento di rendere più proporzionate le penalità, ha finito per ora per moltiplicare le complessità operative.



La riforma delle sanzioni tributarie

Per effetto della ormai nota (quanto incostituzionale) disapplicazione del favor rei, le modifiche intervenute si applicano solo alle infrazioni (quindi alle omesse o tardive registrazioni di contratti di locazione) commesse a partire dall'1/9/2024. Pertanto, anche per questa fattispecie, il contribuente che vorrà ravvedere questa infrazione dovrà chiedersi se essa è stata commessa prima o dopo la fatidica data dello scorso 1 Settembre 2024. Ricordiamo che la data di riferimento per **la determinazione della sanzione applicabile deve essere non già quella di stipula del contratto, ma quella di scadenza dell'adempimento, che come noto è di trenta giorni**. Riteniamo opportuno illustrare la norma nelle due versioni vigenti (perché, per effetto della mancata applicazione del c.d. favor rei, di fatto le norme - la vecchia e la nuova - convivono), onde evitare errori. **Per le violazioni commesse fino al 31/8/2024,**

la sanzione è:

- dal 120% al 240% dell'imposta dovuta,
- dal 60% al 120%, con un minimo di 200 euro, se la richiesta di registrazione è effettuata con ritardo non superiore a trenta giorni.

Per le violazioni commesse a partire dall'1/9/2024, invece, essa è pari:

- al 120% dell'imposta dovuta, con un minimo di 250 euro,
- al 45%, con un minimo di 150 euro, se la richiesta di registrazione è effettuata con ritardo non superiore a trenta giorni.

Le differenze, come si vede sono le seguenti:

- viene introdotto un minimo di sanzione anche per le omissioni o irregolarità sanate oltre i trenta giorni;
- viene ridotta la sanzione ed il rispettivo minimo per quelle sanate entro i trenta giorni.

Il calcolo del ravvedimento

Il ravvedimento, come noto, va calcolato sulla sanzione minima edittale. Pertanto, per le infrazioni commesse fino al 31/8/2024, il contribuente dovrà applicare:

- la sanzione del 120%, nel caso in cui la richiesta di registrazione è effettuata con ritardo superiore a trenta giorni;
- la sanzione minima tra il 60% dell'imposta e l'importo di 200 euro, nel caso in cui la richiesta di registrazione è effettuata con ritardo non superiore a trenta giorni.

Entrambe le sanzioni andranno poi ridotte in base alle note riduzioni di 1/9, 1/8, 1/7 e 1/6. Per le infrazioni commesse dall'1/9/2024, il contribuente dovrà invece applicare:

- la sanzione più bassa tra il 120% dell'imposta e l'importo di 250 euro, nel caso in cui la richiesta di registrazione è effettuata con ritardo superiore a trenta giorni;
- la sanzione più bassa tra il 45% dell'imposta e l'importo di 150, nel caso in cui la richiesta di registrazione è effettuata con ritardo non superiore a trenta giorni.

Entrambe le sanzioni andranno poi ridotte in base alle (nuove) riduzioni di 1/9, 1/8, e 1/7 (la riduzione a 1/6 non si applica più, infatti, per i ravvedimenti spontanei). Il tutto viene riassunto dalla seguente tabella:

Periodo dell'infrazione	Ritardo nella regolarizzazione	Sanzione da applicare
-------------------------	--------------------------------	-----------------------

Fino al 31/8/2024	Oltre 30 giorni	120% dell'imposta
Fino al 31/8/2024	Entro 30 giorni	Minimo tra 60% dell'imposta e 200 €
Da 1/9/2024	Oltre 30 giorni	Minimo tra 120% dell'imposta e 250 €
Da 1/9/2024	Entro 30 giorni	Minimo tra 45% dell'imposta e 150 €

La tardiva registrazione della locazione a cedolare secca

In caso di tardiva registrazione di un contratto di locazione con opzione per la cedolare secca si applicherà ovviamente la sanzione in misura fissa (in assenza di imposta di registro dovuta). Tra vecchie e nuove sanzioni, favor rei scomparsi e riduzioni a frazioni variabili, forse è meglio evitare che la registrazione di un contratto sfugga. NdR: [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.](#)

Danilo Sciuto Lunedì 20 Ottobre 2025