

8. CHIARITO IL CONTEGGIO DELLE SANZIONI IN CASO DI TARDIVA REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

L'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 56/E/2025 ha fornito chiarimenti sulla modalità di determinazione della sanzione di cui all'art. 69, D.P.R. n. 131/1986, nelle ipotesi di tardiva registrazione dei contratti di locazione e sublocazione di immobili di durata pluriennale, soggetti a imposta di registro. Erano emersi dubbi a seguito dei chiarimenti forniti con la precedente circolare n. 26/E/2011 e del successivo orientamento giurisprudenziale consolidato.

L'Amministrazione finanziaria ha chiarito 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 di cui all'art. 69, D.P.R. n. 131/1986, deve essere commisurata all'imposta di registro sull'ammontare del canone relativo alla prima annualità.

Il contenuto della risoluzione n.56/E/2025

L'art.17, comma 3, D.P.R. n. 131/1986 sancisce che per i contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale l'imposta di registro possa essere assolta, alternativamente:

- con cadenza annuale, assumendo come base imponibile l'ammontare del canone relativo a ciascun anno;
- in unica soluzione, avendo riguardo all'ammontare dei corrispettivi pattuiti per l'intera durata del contratto. L'imposta corrisposta per l'intera durata del contratto, se versata in unica soluzione, si riduce di una percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità.

L'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 26/E/2011 aveva precisato che ai fini del trattamento sanzionatorio previsto dall'art. 69, D.P.R. n. 131/1986, non assume rilievo la modalità di assolvimento dell'imposta di registro (annuale o unica soluzione) in quanto la sanzione nelle ipotesi di tardiva registrazione deve essere commisurata all'ammontare complessivo dei corrispettivi pattuiti per l'intera durata del contratto.

Tenuto conto del recente e consolidato orientamento espresso dai giudici di legittimità (vedasi Corte di Cassazione sentenza n. 1981/2024) l'Agenzia delle Entrate ha superato l'orientamento espresso con la circolare n. 26/E/2011: 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 di cui all'art. 69, D.P.R. n. 131/1986, in caso di pagamento annuale dell'imposta deve essere commisurata all'imposta di registro sull'ammontare del canone relativo alla prima annualità.

Resta ferma la facoltà del contribuente di avvalersi del ravvedimento operoso.