

20 aprile 2011 18:05

## REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE. COSA FARE E QUANDO

di [Rita Sabelli](#)

*Ultimi aggiornamenti: 5/7/2019 e 3/3/2020*

Secondo quanto previsto dal testo unico imposta di registro (Dpr 131/86), modificato negli anni da varie finanziarie e di stabilità (ultima la Legge 208/2015), l'obbligo di registrazione riguarda le locazioni di durata superiore ai 30 giorni complessivi in un anno.

La registrazione comporta il pagamento della tassa di registro o, in alternativa, della cedolare secca. Dal 7/4/2011, infatti, per effetto dell'entrata in vigore del D.lgs.23/2011, il proprietario/locatore dell'immobile dato in affitto per uso abitativo puo' scegliere se pagare, come tassa sul reddito di affitto, l'imposta di registro e i bolli oppure una nuova imposta che sostituisce queste, la cedolare secca.

Se si sceglie di pagare l'imposta di registro e di registrare il contratto presso un ufficio dell'Agenzia il pagamento precedera' la registrazione. Se invece si sceglie di registrare il contratto telematicamente i due adempimenti potranno aver luogo nello stesso momento. Scegliendo di pagare la cedolare secca, invece, la liquidazione dell'imposta avverra' in sede di dichiarazione dei redditi, come per le imposte dirette (irpef).

Vediamo ciascun adempimento nel dettaglio.

Indice scheda

[PRIMA OPZIONE: PAGAMENTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO](#)

[SECONDA OPZIONE: PAGAMENTO DELLA CEDOLARE SECCA](#)

[DA FARE SEMPRE: LA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO](#)

[ACCERTAMENTI E SANZIONI](#)

[LINK UTILI](#)

[PRIMA OPZIONE: PAGAMENTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO](#)

L'imposta di registro va liquidata entro 30gg dalla data di stipula dei contratti, scritta o verbale che sia (o, se anteriore, dalla data di inizio della loro esecuzione). Il versamento puo' essere fatto utilizzando il nuovo modulo F24 Elide introdotto da Febbraio 2014 al posto del "vecchio" F23, che resta comunque utilizzabile fino a fine 2014.

L'imposta di registro e' pari al 2% del canone annuo per le locazioni di fabbricati abitativi, di fabbricati strumentali dove il locatore e' un privato (non soggetto IVA) e di terreni non agricoli (per i terreni agricoli si paga lo 0,50%), con un minimo di euro 67. L'importo va arrotondato, secondo quanto dice la legge, all'unita' di euro per difetto se la frazione e' inferiore ai 50 centesimi, a quella per eccesso se e' uguale o superiore ai 50 centesimi.

L'imposta, oltre che all'atto della registrazione, e' dovuta nella stessa misura (2% del canone annuo, ma senza il minimo) anche per tutti gli anni successivi nel caso in cui la durata della locazione superi l'anno, e va versata entro 30gg dall'inizio di ogni annualita'.

Per i contratti pluriennali la legge prevede la possibilita' di pagare, al momento della registrazione, un'unica imposta di registro corrispondente all'intera durata del contratto, invece di effettuare i pagamenti anno per anno.

In questo caso si puo' usufruire di una riduzione dell'imposta, in misura percentuale, pari alla meta' del tasso di interesse legale (dal 1/1/2018 allo 0,3%) moltiplicato per il numero di annualita'. Se il contratto venisse poi risolto anticipatamente, c'e' il diritto al rimborso per le annualita' successive a quella di rescissione.

Sia conduttore che locatore rispondono in solido del pagamento dell'intera imposta, indipendentemente da chi abbia pagato. L'onere spetta ad ambedue in parti uguali, quindi chi paga (solitamente il locatore) puo' addebitare la meta' dell'imposta all'altra parte.

Nota: Per i contratti stipulati dal 2007 c'e', in merito, un'interessante novita'. La finanziaria 2007 (legge 296/06) ha esteso la responsabilita' della registrazione, e la solidarieta' riguardo al pagamento dell'imposta, all'eventuale agente immobiliare a seguito della cui attivita' il contratto e' stato concluso. Questa co-responsabilita', piu' precisamente, riguarda tutte le scritture private non autenticate, tra le quali, tipicamente, rientrano i contratti di

locazione. E' presumibile, pertanto, un intervento degli stessi mediatori al fine di sollecitare la registrazione del contratto nei termini di legge, se non il loro diretto adempimento.

Sul modulo di pagamento devono essere specificati i seguenti dati, oltre ovviamente a quelli identificativi del locatore e del conduttore:

- \* codice dell'ufficio del registro territorialmente competente (l'elenco e' disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate);
- \* estremi dell'atto: per il primo anno (registrazione) va riportato l'anno di stipula ed il primo dei numeri di repertorio indicati nell'elenco degli atti da presentare all'ufficio. Per i versamenti relativi agli anni successivi va riportato l'anno di stipula e numero registrazione dell'atto;
- \* causale di versamento: RP (solo su modello F23);
- \* codice del tributo: 1500 per la prima registrazione (115T su modello F23, 107T se si paga per l'intero periodo), 1501 per i pagamenti delle annualita' successive alla prima (112T su modello F23).

### **In caso di proroga del contratto**

In caso di proroga l'imposta va ripagata nella misura del 2% del canone annuo (per gli immobili ad uso abitativo) entro 30 giorni con comunicazione, entro lo stesso termine, all'ufficio dove e' stato registrato per la prima volta il contratto.

In questo caso il codice tributo e' 1504 (114T su modello F23).

Al pari della prima registrazione, anche in occasione della proroga si puo' scegliere se pagare anno per anno o per l'intero periodo della durata della proroga.

*(Fonte: art.17 Dpr 131/86 modificato in ultimo dal D.lgs.158/2015)*

### **In caso di cessione o risoluzione del contratto**

L'imposta di registro va pagata anche quando il contratto si risolve (disdetta anticipata) o viene ceduto (cambio inquilino), entro 30 giorni con comunicazione, entro lo stesso termine, all'ufficio dove era stato registrato il contratto.

Se la risoluzione o la cessione avvengono gratuitamente (senza pagamento di un corrispettivo) l'imposta si paga nella misura fissa di 67 euro.

Diversamente l'imposta e' dovuta in misura percentuale per il 2% dei canoni residui, con minimo di 67 euro.

In caso di risoluzione anticipata, se è stata versata l'imposta per l'intera durata del contratto si ha diritto al rimborso delle annualita' successive a quella in corso.

Il pagamento avviene usando il codice tributo 1502 (cessione) o 1503 (risoluzione) se si usa il modello F24 Elide, oppure 110T (cessione) o 113T (risoluzione) se si usa il modello F23 (possibile fino a Dicembre 2014).

*(Fonte: art.17 Dpr 131/86 modificato in ultimo dal D.lgs.158/2015)*

### **In caso di riduzione canone locazione**

L'atto di modifica del canone di locazione va registrato con pagamento dell'imposta di registro, ma scatta l'esenzione (anche da bollo) quando le parti dispongono esclusivamente la riduzione del canone.

Ciò dal 13/9/2014 per effetto del DI cosiddetto "sblocca Italia" (DI 133/2014 diventato Legge 164/2014).

### **Note:**

- l'imposta e' dovuta in misura fissa di 67 euro nei contratti dove il locatore e' l'impresa costruttrice per i quali e' stata scelta l'applicazione dell'iva (al 10%). Si veda per riferimenti la circolare Agenzia delle entrate n.22/E del 28/6/2013.

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/nsilib/nsi/documentazione/provvedimenti+circolari+e+risoluzioni/circolari/archivio+circolari/circolari+2013/giugno+2013/circolare+22+28062013/cir22e+del+28+06+13.pdf>

- non si paga imposta di registro sul deposito cauzionale eventualmente versato dall'inquilino. Il deposito o le altre forme di garanzia sono soggette all'imposta (nella misura dello 0,50%), se prestate invece da un soggetto terzo.

- per i contratti di comodato redatti in forma scritta l'imposta e' dovuta nella misura fissa di euro 168.

- per i contratti ad uso abitativo a canone "concordato", frutto di accordi delle organizzazioni della proprieta' con gli inquilini, il corrispettivo annuo da considerare per il calcolo dell'imposta e' assunto per il 70%. Cio' a condizione che l'immobile si trovi in un comune ad alta tensione abitativa (come Bari, Bologna, Firenze, Genova, Milano, Napoli, vedi l'art.1 del d.l.551/88).

- per i contratti di affitto di fondi rustici non perfezionati da un atto pubblico o da una scrittura privata autenticata

l'obbligo della registrazione può essere assolto presentando all'ufficio del registro, entro il mese di febbraio, una denuncia in doppio originale relativa ai contratti in essere nell'anno precedente. La denuncia deve essere sottoscritta e presentata da una delle parti contraenti e deve contenere le generalità e il domicilio nonché il codice fiscale delle parti contraenti, il luogo e la data di stipulazione, l'oggetto, il corrispettivo pattuito e la durata del contratto.

- l'imposta di registro per le locazioni di immobili strumentali effettuate da soggetti IVA verso altri soggetti IVA o verso privati e' dell'1%, indipendentemente dal regime IVA a cui e' sottoposto il contratto. Si veda per riferimenti la circolare Agenzia delle entrate n.22/E del 28/6/2013.

Tutte le informazioni pratiche si trovano sul sito dell'Agenzia delle Entrate clicca qui

(<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Home/CosaDeviFare/Registrare/Registrazione+contratti+beni+immobili/>)

### SECONDA OPZIONE: PAGAMENTO DELLA CEDOLARE SECCA

In alternativa al pagamento dell'imposta di registro e dei bolli e' possibile, dal 7/4/2011, scegliere di pagare un'imposta sostitutiva, la cosiddetta "cedolare secca" introdotta dal d.lgs. 23/2011.

E' un'imposta che sostituisce l'irpef e relative addizionali riferite al reddito fondiario dell'immobile nonché le imposte di registro e di bollo relative al contratto di affitto, anche quelle da applicare in sede di proroga e risoluzione del contratto.

Essa può essere applicata in caso di affitto di immobili ad uso abitativo dove il locatore e' soggetto privato, che agisce al di fuori dell'attività di impresa (con accatastamento da A/1 ad A/11 esclusi gli A10, gli uffici).

Non può invece essere applicata per i contratti di sub-affitto.

Sul canone di locazione annuo stabilito dal contratto tale cedolare si applica nella misura del 21%, in sede di dichiarazione dei redditi. Si applica invece il 10% (\*) per i contratti a canone convenzionato (3+2) relativi ad abitazioni ubicate

\* nei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino, Venezia;

\* nei comuni confinanti con le suddette città;

\* negli altri comuni capoluogo di provincia;

\* negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Cipe: clicca qui

([http://www.sicet.it/pages/notizie/tensione\\_abitativa\\_2003.htm](http://www.sicet.it/pages/notizie/tensione_abitativa_2003.htm))

L'aliquota ridotta può essere applicata anche ai contratti di affitto a canone concordato per immobili posti nei comuni dove e' stato dichiarato lo stato di emergenza per il verificarsi di calamità naturali o connesse all'attività dell'uomo. Per l'anno 2020 per questi comuni è fissata una restrizione: vi rientrano solo quelli con popolazione fino a 10.000 abitanti. L'aliquota ridotta inoltre si applica, dal 2020, anche nei comuni in cui sia stata individuata da un'ordinanza sindacale una "zona rossa".

(riferimento DI 47/2014 art.9 comma 2-bis e modifiche introdotte dalla legge 8/2020 di conversione DI milleproroghe 2020).

La cedolare secca può essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non c'è obbligo di registrazione ed anche per le unità immobiliari locate alle cooperative edilizie o ad enti senza scopo di lucro, purché sub-locate a studenti universitari e date a disposizione dei comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione (vedi DI 47/2014).

E' bene sapere che la scelta di applicare la cedolare secca impedisce al proprietario/locatore di ritoccare a qualsivoglia titolo il canone di affitto per tutto il periodo di applicazione, anche se l'aumento fosse previsto dal contratto (per il classico adeguamento ISTAT, per esempio). Il contratto non può assolutamente derogare da questa regola di legge.

(\*) l'aliquota della cedolare secca per i contratti a canone concordato e' stata del 19% fino a tutto il 2012 e del 15% nel 2013; e' scesa al 10% inizialmente solo per il periodo 2014/2019 (DI 47/2014 art.9) e poi definitivamente per effetto della Legge di Bilancio 2020 (legge 160/2019 art.1 comma 6).

### **QUANDO E COME SI SCEGLIE**

E' possibile scegliere l'applicazione della cedolare secca in sede di registrazione o proroga del contratto, con il nuovo modello "Rli" che sostituisce il vecchio "modello 69" dal 3/2/2014, entro il termine di versamento dell'imposta di registro.

Se per il contratto NON e' previsto un termine fisso per la registrazione, la scelta puo' avvenire anche tramite applicazione diretta della nuova imposta in sede di dichiarazione dei redditi (in questo caso non va presentato il modello di registrazione, come precisato dall'Agenzia delle entrate con nota interna del 14/2/2013).

Se non si e' fatta la scelta in sede di registrazione o proroga del contratto, è possibile accedere al regime della cedolare secca per le annualità successive, esercitando l'opzione entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro annuale, vale a dire entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità, utilizzando il nuovo modello "Rli"

In teoria puo' scegliere la cedolare secca anche il proprietario/locatore abbia corrisposto l'imposta di registro in unica soluzione (per piu' anni) al momento della registrazione. La cosa non conviene, pero', perche' chi esercita l'opzione dopo aver gia' pagato l'imposta di registro e i bolli non ha diritto ad alcuni rimborso.

**Attenzione!** Prima di effettuare l'opzione il proprietario deve informare l'inquilino della propria scelta con lettera raccomandata, specificando la propria rinuncia ad applicare, per il periodo di durata dell'opzione, qualsivoglia aumento del canone di locazione. Vedi i dettagli nelle NOTE IMPORTANTI inserite piu' avanti.

Tutte le informazioni pratiche e i moduli si trovano sul sito dell'Agenzia delle entrate, a questa pagina.  
(<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/home/cosadevifare/registrare/registrazione+contratti+beni+immobili/cedolare+secca>)

#### **QUANDO E COME SI PAGA**

Effettuata la scelta, la cedolare secca si calcola applicando l'aliquota (21 o 10%, vedi sopra) al canone annuale di locazione pattuito contrattualmente.

La liquidazione avviene in sede di dichiarazione dei redditi (quindi nell'UNICO o nel mod.730 del 2014 per le scelte avvenute durante il 2013) con pagamento effettuato con il modello F24.

In termini generali, le scadenze di pagamento sono quelle delle tasse, con acconti a Giugno (16/6) e Novembre (30/11) e saldo da pagare nell'anno successivo in sede di dichiarazione dei redditi (16/6).

L'acconto per la cedolare secca e' del 95% con scadenza al 30/11 di ogni anno, pagabile in due rate se di importo superiore a 257,52 euro (la prima, del 40%, entro il 16/6 -o 16/7 con maggiorazione del 0,40%- e la seconda, del 60%, entro il 30/11).

L'acconto non e' dovuto se l'imposta totale non supera i 51,65 euro oppure se l'anno di prima applicazione della cedolare e' anche il primo anno di possesso dell'immobile.

#### **Attenzione!**

- Dal 2021 l'acconto sarà del 100%, per effetto di quanto previsto dalla Legge di Bilancio 2019 (legge 145/2018) all'art.1 comma 1127
- Le scadenze sono quelle previste a livello nazionale per le tasse, quindi prima di pagare è bene consultare il sito dell'Agenzia delle entrate per verificare eventuali proroghe o modifiche.

I pagamenti si effettuano con modello F24 utilizzando i seguenti codici tributo:

codice "1840" - acconto prima rata;

codice "1841" - acconto seconda rata o acconto in unica soluzione;

codice "1842" - saldo.

#### **NOTE IMPORTANTI - ADEMPIMENTI**

- il proprietario locatore, prima di applicare la cedolare secca, dovra' avvisare della propria scelta l'inquilino, con lettera raccomandata, specificando la propria rinuncia ad applicare, per il periodo di durata dell'opzione, qualsivoglia aumento del canone di locazione, compresi gli aggiornamenti ISTAT (anche se fossero previsti dal contratto). La comunicazione deve essere inviata prima di esercitare l'opzione e quindi, in linea generale, prima di

- registrare o prorogare il contratto oppure prima che scada il termine di versamento dell'imposta di registro per le annualità successive alla prima. Questa condizione è inderogabile;
- la scelta effettuata vincola il proprietario/locatore ad applicare la cedolare secca per tutta la durata della locazione, con libertà di revoca. La revoca non impedisce al proprietario di scegliere di nuovo l'applicazione della cedolare secca in un momento successivo;
  - se i proprietari/locatori sono più di uno, la scelta inerente la cedolare secca potrà essere fatta disgiuntamente, e il relativo pagamento -separato- viene fatto sulla propria quota. Se uno dei locatori non sceglie di applicare la cedolare secca, sulla sua quota continuerà a pagare l'imposta di registro, l'irpef ed il bollo. In questo caso però la rinuncia ad applicare aggiornamenti del canone vale per TUTTI i proprietari, anche per coloro che non hanno scelto la cedolare secca;
  - nel caso di sceglierne l'applicazione della cedolare secca dopo aver già pagato imposta di registro o di bollo, non sarà possibile ottenerne il rimborso, per esplicita disposizione di legge;
  - chi opta per la cedolare secca non deve pagare l'imposta di registro e quella di bollo sulla fideiussione prestata da terzi (vedi art.4 comma 1bis dl 16/2012 divenuto legge 44/2012).
  - con la registrazione del contratto di locazione si adempie anche ad ogni obbligo di comunicazione, compreso quello verso l'autorità di polizia locale previsto dalla legge per gli affitti superiori ai 30 giorni;

Per approfondimenti e valutazioni di casi particolari si veda la Circolare dell'Agenzia delle entrate n.26/E del 1/6/2011;

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/wcm/connect/79052d8047115142a7fbbf3e920074ed/circ+26e+del+1+giugno+2011.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=79052d8047115142a7fbbf3e920074ed>

È anche utile visionare il sito dell'Agenzia delle entrate: clicca qui

[http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/portal/entrate/cosa\\_devi\\_fare/lut/p/c5/pZHNUsIwFIWfxRcgN-QPlO UWdG2iJSmUbbh0hGmxUEcHaJ7e4owLdFoX5i7vnHvO-Yly1Mxhc8p3m4\\_8eNi8ohRIfD2CB21s3wQ6mY5AeIO9kMQj05CjJUqBrk1RV9Lt3bwQMdj928VG8Vn5k9A4c9FBpXSkpU3AaSeJ8iVYFxoShngxiQNvtBO6oHeN16rdK8JdSWa0Uw2L\\_h89ZijLn8re-bnsQY8AUKBkAExgRihtWmYd-q\\_r1z20PA869ddu-v5YvqAVykr7R4HsD9oudsYtnfGThnZQvzuvVmlirT9\\_NPsq1IXnbMK0ghzDN22\\_saoa2jeNB4xhIQQbUk4HnNHuJGP6K8l\\_v2WPSV9TjHnGBMBRKB0jKryFEZsFmz9tNZb5X0Cr-rPw!!/?1dmy&urile=wcm%3apath%3a/nsilib/nsi/home/cosadevifare/versare/cedolare+secca+contratto+di+locazione/scheda+informativa+cedolare+secca/indice+scheda+informativa+cedolare+secca](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/portal/entrate/cosa_devi_fare/lut/p/c5/pZHNUsIwFIWfxRcgN-QPlO UWdG2iJSmUbbh0hGmxUEcHaJ7e4owLdFoX5i7vnHvO-Yly1Mxhc8p3m4_8eNi8ohRIfD2CB21s3wQ6mY5AeIO9kMQj05CjJUqBrk1RV9Lt3bwQMdj928VG8Vn5k9A4c9FBpXSkpU3AaSeJ8iVYFxoShngxiQNvtBO6oHeN16rdK8JdSWa0Uw2L_h89ZijLn8re-bnsQY8AUKBkAExgRihtWmYd-q_r1z20PA869ddu-v5YvqAVykr7R4HsD9oudsYtnfGThnZQvzuvVmlirT9_NPsq1IXnbMK0ghzDN22_saoa2jeNB4xhIQQbUk4HnNHuJGP6K8l_v2WPSV9TjHnGBMBRKB0jKryFEZsFmz9tNZb5X0Cr-rPw!!/?1dmy&urile=wcm%3apath%3a/nsilib/nsi/home/cosadevifare/versare/cedolare+secca+contratto+di+locazione/scheda+informativa+cedolare+secca/indice+scheda+informativa+cedolare+secca)

Fonte: D.lgs. 23/2011 art.3, DI 102/2013 art.4, DI 47/2014 convertito nella Legge 80/2014 art.9; si vedano anche il Provvedimento Agenzia delle entrate 55394/2011 del 7/4/2011, il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 12/5/2011 (differimento termini di pagamento) e la Circolare Agenzia delle entrate n.26E del 1/6/2011.

## DA FARE SEMPRE: LA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Come già detto, i contratti di affitto che hanno durata superiore ai 30 giorni vanno registrati.

Il termine per provvedere è di 30 giorni dalla stipula, perentorio (\*). Entro i successivi 60 giorni il proprietario deve comunicare l'avvenuta registrazione all'inquilino e all'amministratore del condominio, per l'aggiornamento dell'anagrafe condominiale obbligatoria.

Alla registrazione normalmente pensa il proprietario dell'immobile, ma può provvedervi anche l'inquilino, per proprio conto o tramite delegati.

### **La registrazione può avvenire in diverse modalità:**

- presso l'ufficio del registro (qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle entrate), compilando il modello "Rli" con allegate copie del contratto (almeno due) corredate da bollo telematico (da 16 euro ogni quattro facciate scritte, e comunque ogni 100 righe) e il modello che attesti l'avvenuto pagamento dell'imposta di registro (F24 Elide o F23). Se viene scelta l'applicazione della "cedolare secca" (al posto di imposta di registro e bolli) non deve avvenire alcun pagamento, basta che l'opzione appaia sul modello "Rli";
- online tramite il software "contratti di locazione" che consente di registrare il contratto e calcolare l'imposta dovuta;
- online tramite il software "locazioni web", che consente di compilare il contratto, registrarlo e pagare l'imposta di registro, tutto telematicamente;
- online tramite compilazione del nuovo modello "Rli web", che consente di optare per il pagamento della cedolare secca (invece dell'imposta di registro).

Ricordiamo che dal 1/7/2010, per effetto del dl 78/2010 art.19 comma 15, con la registrazione dei contratti vanno comunicati agli uffici dell'Agenzia delle entrate anche i dati catastali degli immobili.

Dettagli ed informazioni sulla registrazione possono essere trovati sul sito dell'Agenzia delle entrate: clicca qui ([http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Home/CosaDeviFare/Registrare/Registrazione+contratti+beni+immobili/Contratto+di+locazione+07+2013/Modello\\_istruzioni+regime+ordinario/](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Home/CosaDeviFare/Registrare/Registrazione+contratti+beni+immobili/Contratto+di+locazione+07+2013/Modello_istruzioni+regime+ordinario/))

Note:

- dal 3/2/2014 per la registrazione e' utilizzabile il nuovo "modello RLI" che sostituisce il "modello 69" che puo' comunque essere utilizzato fino al 31/3/2014, cosi' come i vecchi software Iris e Siria.
- (\*) sul punto è intervenuta la Legge di Stabilità 2016 confermando l'interpretazione del Min.Finanze (circolare n.207/E del 16/11/2000). Superato quindi il termine di 20 giorni riportato all'art.13 del Dpr 131/86, con conferma del termine di 30 giorni anche considerando che lo stesso riguarda il pagamento dell'imposta di registro. Il nuovo riferimento è l'art.13 della Legge 431/1998.

### **REGISTRAZIONE TARDIVA (con ravvedimento operoso)**

Se si registra il contratto oltre i termini e' possibile -qualora non si sia oltre l'anno dalla scadenza e non vi siano stati accertamenti da parte dell'Agenzia delle entrate- regolarizzarsi pagando sanzioni ridotte, tramite il cosiddetto "ravvedimento operoso".

#### **Si distinguono i due casi:**

- proprietario/locatore che registra in ritardo non optando per la cedolare secca: si paga l'imposta di registro con le sanzioni ridotte e gli interessi.
- proprietario/locatore che registra in ritardo optando per la cedolare secca: come regola generale l'opzione per la cedolare parte dall'annualità successiva a quella della tardiva registrazione. Di conseguenza ci si dovrà regolarizzare per l'imposta di registro per tutto il periodo "scoperto", tramite il ravvedimento operoso (se possibile). Se e' gia' stata pagata l'imposta di registro per tutto il periodo non saranno dovute sanzioni ma non sarà nemmeno possibile ottenere rimborsi. Se non fosse possibile regolarizzarsi l'Agenzia delle entrate potrà rivalersi per l'imposta di registro non pagata.

Attenzione, pero'. Se la registrazione tardiva avviene entro la scadenza della prima dichiarazione dei redditi utile, successiva alla scadenza del termine ordinario, e' possibile applicare la "remissione in bonis" e far scattare la cedolare dall'anno di (tardiva) registrazione, pagando una sanzione fissa di 258 euro (codice tributo 8114).

Esempi e spiegazioni sulla GUIDA dell'Agenzia delle Entrate del Gennaio 2015

([http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Agenzia/Agenzia+comunica/Prodotti+editoriali/Guide+Fiscali/Agenzia+informa/pdf+guide+agenzia+informa/Guida\\_Fisco\\_e\\_casa\\_Le\\_locazioni.pdf](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Agenzia/Agenzia+comunica/Prodotti+editoriali/Guide+Fiscali/Agenzia+informa/pdf+guide+agenzia+informa/Guida_Fisco_e_casa_Le_locazioni.pdf))

Molti chiarimenti sulla registrazione tardiva si trovano anche nella Circolare dell'Agenzia delle entrate n.26/E del 1/6/2011

(<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/wcm/connect/79052d8047115142a7fbbf3e920074ed/circ+26e+del+1+giugno+2011.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=79052d8047115142a7fbbf3e920074ed>).

Per il ravvedimento e' utile la scheda "Il ravvedimento operoso nei contratti di affitto".

([http://sostonline.aduc.it/scheda/ravvedimento+operoso+nei+contratti+affitto\\_970.php](http://sostonline.aduc.it/scheda/ravvedimento+operoso+nei+contratti+affitto_970.php))

Note:

- in caso di mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga o risoluzione del contratto di locazione per il quale e' stata esercitata l'opzione per l'applicazione dell'imposta cedolare secca NON si applicano più a partire dal 1/7/2019 le sanzioni precedentemente previste (100 euro ridotti a 50 se il ritardo non supera i 30 giorni). Ciò per effetto della conversione in legge del decreto crescita (dl 34/2019 convertito nella legge 58/2019 art.3bis).
- per effetto della sentenza della Corte Costituzionale n.50/2014 non scattano piu', in caso di tardiva registrazione del contratto di affitto, il canone e la durata convenzionali previste dal D.lgs.23/2011. Si veda in merito questo articolo ([http://www.aduc.it/articolo/affitti+nero+non+piu+canone+durata+fissati+legge\\_22083.php](http://www.aduc.it/articolo/affitti+nero+non+piu+canone+durata+fissati+legge_22083.php)).

Fonte: D.lgs. 23/2011 art.3 e Circolare Agenzia delle entrate n.26E del 1/6/2011.

## ACCERTAMENTI E SANZIONI

### **Imposta di registro**

Nell'ambito dell'imposta di registro, l'accertamento degli errori e delle omissioni, nonché il relativo recupero dell'imposta non pagata, può seguire diverse vie a seconda del tipo di violazione. Differiscono, di conseguenza, anche i termini di decadenza delle attività degli uffici preposti. "Fonte" delle seguenti disposizioni è il testo unico dell'imposta di registro, il dpr 131/86, all'art. 76.

Riguardo la registrazione degli atti (in questo caso di locazione), si distinguono tre ipotesi:

#### - atti non presentati alla registrazione:

Per gli atti soggetti a registrazione l'imposta va chiesta, a pena di decadenza, entro cinque anni dal giorno in cui avrebbe dovuto essere richiesta la registrazione o dal giorno in cui si è verificato il fatto che legittima la registrazione d'ufficio. Stesso termine è previsto per l'imposta dovuta relativamente agli eventi successivi alla registrazione (che comportano ulteriori liquidazioni) non denunciati. In questo caso i cinque anni partono dalla scadenza dei termini previsti per tali denunce;

#### - atti presentati alla registrazione:

Per gli atti presentati alla registrazione o registrati per via telematica l'ufficio deve richiedere l'imposta, a pena di decadenza, entro tre anni decorrenti da:

\* dalla richiesta di registrazione, per quanto riguarda l'imposta "principale" (quella applicata in sede di registrazione, o quella richiesta dall'ufficio a correzione di errori od omissioni commesse in sede di auto-liquidazione nelle registrazioni telematiche);

\* dalla data di notificazione della decisione delle commissioni tributarie ovvero dalla data in cui la decisione è diventata definitiva nel caso in cui sia stato proposto un ricorso verso l'avviso di rettifica e di liquidazione della maggiore imposta (detta, in quanto relativa ad accertamento, imposta "complementare");

\* dalla data di registrazione dell'atto nel caso di occultazione di corrispettivo;

\* dalla data di registrazione dell'atto per quanto riguarda l'imposta "suppletiva" (quella applicata successivamente alla registrazione e diretta a correggere errori od omissioni dell'ufficio);

- maggiore imposta relativa all'accertamento di maggior valore di immobili: In tale evenienza l'avviso di rettifica deve essere notificato, a pena di decadenza, entro due anni dal pagamento dell'imposta proporzionale;

#### - violazioni per le quali non è dovuta l'imposta o la maggior imposta:

In tutti i casi in cui non è dovuta l'imposta (violazioni formali), le eventuali sanzioni vanno richieste entro cinque anni dal giorno in cui la violazione è avvenuta.

**ATTENZIONE!** Il credito dell'amministrazione finanziaria per l'imposta definitivamente accertata (ovvero relativa ad un atto correttamente notificato, non pagato né contestato nei termini oppure contestato senza successo), si prescrive in dieci anni. (ai sensi dell'art.78 del testo unico imposta di registro, in tal senso interpretato dalla sentenza di Cassazione n.1196/2000).

Le sanzioni sono indicate nella scheda SANZIONI TRIBUTARIE AMMINISTRATIVE PER LE ABITAZIONI ([http://sostonline.aduc.it/scheda/sanzioni+tributarie+amministrative+abitazioni\\_1582.php#Voce\\_3](http://sostonline.aduc.it/scheda/sanzioni+tributarie+amministrative+abitazioni_1582.php#Voce_3))

### **Cedolare secca**

Alla cedolare secca si applicano -in merito a tutte le attività di accertamento, riscossione, applicazione di sanzioni- le regole in vigore per le imposte sui redditi.

Per la notifica degli avvisi di accertamento si applica il Dpr 600/73 (art.43):

- in caso di versamenti insufficienti: entro il 31/12 del quarto anno successivo alla presentazione della dichiarazione dei redditi;

- in caso di mancata presentazione della dichiarazione: entro il 31/12 del quinto anno successivo a quello in cui avrebbe dovuto essere presentata.

con successiva emissione e notifica della cartella esattoriale.

Ricordiamo in proposito che dal 1/7/2011 gli avvisi di accertamento sono diventati "esecutivi", utilizzabili per le attività di riscossione forzata (come il pignoramento e l'espropriazione). In pratica quindi da quella data il riscossore potrà procedere alla espropriazione forzata anche senza notificare la cartella esattoriale. Se è già decorso un anno dalla notifica dell'avviso di accertamento prima dell'espropriazione deve essere notificato un

ulteriore avviso (vedi art.50 dpr 602/73). L'espropriazione forzata deve essere avviata entro il 31/12 del secondo anno successivo a quello in cui l'accertamento e' diventato definitivo (scadenza termini di pagamento e di ricorso oppure ricorso finito male).

Per le sanzioni applicabili si veda la scheda SANZIONI TRIBUTARIE AMMINISTRATIVE PER LE ABITAZIONI ([http://sosonline.aduc.it/scheda/sanzioni+tributarie+amministrative+abitazioni\\_1582.php](http://sosonline.aduc.it/scheda/sanzioni+tributarie+amministrative+abitazioni_1582.php))

Fonte: D.lgs. 23/2011 art.3 e Circolare Agenzia delle entrate n.26E del 1/6/2011.

#### LINK UTILI

- GUIDA dell'Agenzia delle entrate FISCO E CASA: LE LOCAZIONI di Agosto 2014 ([http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Agenzia/Agenzia+comunica/Prodotti+editoriali/Guide+Fiscali/Fisco+e+casa++le+locazioni/Fisco\\_e\\_casa\\_locazioni\\_1.pdf](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Agenzia/Agenzia+comunica/Prodotti+editoriali/Guide+Fiscali/Fisco+e+casa++le+locazioni/Fisco_e_casa_locazioni_1.pdf))
- Guida completa dell'Agenzia delle entrate sull'imposta di registro (Circolare 18/E del 29/5/2013): clicca qui (<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/wcm/connect/9a906c004fcca2039b6abf5aa776101a/circolare%2018e.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9a906c004fcca2039b6abf5aa776101a>)

#### **Schede collegate**

- Scheda pratica "Sanzioni tributarie amministrative per le abitazioni": clicca qui ([http://sosonline.aduc.it/scheda/sanzioni+tributarie+amministrative+abitazioni\\_1582.php](http://sosonline.aduc.it/scheda/sanzioni+tributarie+amministrative+abitazioni_1582.php))
- Scheda pratica "Il ravvedimento operoso nei contratti di affitto: clicca qui ([http://sosonline.aduc.it/scheda/ravvedimento+operoso+nei+contratti+affitto\\_970.php](http://sosonline.aduc.it/scheda/ravvedimento+operoso+nei+contratti+affitto_970.php))