

1 ottobre 1999 0:00

IL RAVVEDIMENTO OPEROSO NEI CONTRATTI DI AFFITTO

di Barbara Vallini

Ultimo aggiornamento: 17/2/2016 di Rita Sabelli

Il "ravvedimento operoso" - introdotto con Decreto Legislativo n. 472/97, articolo n. 13 (piu' volte modificato)- e' applicabile in relazione a tutti i tributi, comprese dunque le varie imposte di registro (affitto e locazione) dei beni immobili.

Tramite questo procedimento, successivo alla fase di registrazione, e' possibile sanare quegli errori -e quelle omissioni- fatti nella compilazione dei moduli, cosi' come la totale omissione di registrazione degli stessi. Sara' cosi' possibile versare in ritardo l'imposta dovuta, pagando sanzioni ridotte.

Indice scheda

[MANCATA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO \(ovvero mancato pagamento dell'imposta di registro relativa al primo anno\)](#)

[MANCATO PAGAMENTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO](#)

[MODALITA' DI VERSAMENTO](#)

[DICHIARAZIONE DI VALORE INSUFFICIENTE E OCCULTAZIONE DEL CORRISPETTIVO](#)

[RIFERIMENTI NORMATIVI](#)

[LINK UTILI](#)

[MANCATA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO \(ovvero mancato pagamento dell'imposta di registro relativa al primo anno\)](#)

Il termine di legge e' di 30 giorni dalla stipula, con sanzione in caso di accertamento variabile dal 120 al 240% dell'imposta dovuta. Provvedendo entro 60 giorni la sanzione cala e può variare dal 60 al 120% con minimo 200 euro (*).

Applicando il ravvedimento si possono applicare le seguenti sanzioni ridotte:

- entro 90 giorni dalla scadenza, sanzione al 12% (un decimo della sanzione minima)
- entro un anno dalla scadenza, sanzione al 15% (un ottavo della sanzione minima)
- entro due anni dalla scadenza, sanzione al 17,14% (un settimo della sanzione minima)
- oltre due anni dalla scadenza, sanzione al 20% (un sesto della sanzione minima).

Oltre alla sanzione dovranno essere pagati gli interessi legali calcolati giorno per giorno (dal 1/1/2019 allo 0,8% prima allo 0,3%).

Dopo questi versamenti, e comunque entro i termini utili per usufruire del ravvedimento, si dovra' poi chiedere la registrazione del contratto.

Un caso particolare: tardiva registrazione di un contratto con opzione per la "cedolare secca"

Dal 7/4/2011 e' possibile optare, all'atto di registrazione o proroga di un contratto di affitto per un'unita' abitativa affittata da un privato, per la cedolare secca, una tassa che colpisce il reddito di affitto sostitutiva dell'imposta di registro, dei bolli e dell'irpef.

Se la registrazione e' tardiva occorre comunque regolarizzarsi rispetto all'imposta non pagata in precedenza, pagando la sanzione calcolata sull'(ipotetica) imposta di registro ma NON pagando l'imposta di registro. La cedolare secca andrà poi regolarmente pagata in sede di dichiarazione dei redditi, con le stesse regole dei pagamenti delle imposte dirette (acconti 16/6 e 30/11, saldo 16/6 anno successivo).

Per approfondimenti sulla cedolare secca si veda questa scheda.

http://sostonline.aduc.it/scheda/registrazione+dei+contratti+locazione+cosa+fare_587.php

[MANCATO PAGAMENTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO](#)

Sia in caso di prima registrazione che di proroga, cessione o risoluzione, il termine di legge per il pagamento

dell'imposta e' di 30 giorni, con sanzione in caso di accertamento del 30% ridotta al 15% con pagamento entro 90 giorni o all'1% giornaliero se pagata entro 15 giorni (dal 1/1/2016, vedi nota *).

Con il ravvedimento e' possibile regolarizzare ritardati pagamenti saldando l'imposta dovuta, le sanzioni ridotte e gli interessi legali, con queste opzioni:

- entro 15 giorni dalla scadenza, applicando la sanzione ridotta allo 0,10% calcolato per ogni giorno di ritardo ("ravvedimento brevissimo");
- entro 30 giorni dalla scadenza, applicando la sanzione ridotta pari al 1,5% (un decimo della sanzione prevista, pari al 15%);
- entro 90 giorni dalla scadenza, applicando la sanzione ridotta pari al 1,67% (un nono del 15%);
- entro un anno dalla scadenza, applicando la sanzione ridotta pari al 3,75% (un ottavo del 30%);
- entro due anni dalla scadenza, applicando la sanzione ridotta pari al 4,29 (un settimo del 30%);
- oltre due anni dalla scadenza, applicando la sanzione ridotta pari al 5% (un sesto del 30%).

In tutti i casi dovranno essere liquidati anche gli interessi legali calcolati giorno per giorno con la formula dell'interesse semplice (imposta non versata x il tasso x il tempo espresso in giorni, il tutto diviso per 36.500). Il tasso di interesse legale in vigore dal 1/1/2019 e' lo 0,8% (precedente 0,3%).

Nota sui ravvedimenti: la possibilità di ravvedersi anche oltre un anno e' in vigore dal 1/1/2015. Dalla stessa data per tutti i tributi dell'Agenzia delle entrate (come l'imposta di registro) il ravvedimento e' possibile anche se e' già iniziata un ispezione tributaria, a meno che non sia già stato notificato un atto di liquidazione o accertamento anche a seguito di controlli automatici o formali (art.36-bis e 36 ter Dpr 600/73).

MODALITA' DI VERSAMENTO

Per i pagamenti potra' essere utilizzato il modello F23 (se effettuato in banca) o il modello F32 (se ci si rivolge alla posta). I versamenti dell'imposta devono essere fatti unitamente a quelli delle sanzioni e degli interessi, differenziando gli importi a seconda del codice previsto dall'agenzia delle entrate:

- 115T: imposta di registro per contratti locazione, prima annualita';
- 112T: imposta di registro per contratti locazione, annualita' successive;
- 671T: Sanzioni;
- 731T: Interessi.

Sul modulo andra' anche riportato il codice dell'Ufficio del registro territorialmente competente (consultare il sito dell'Agenzia delle Entrate), la causale del versamento, che nel caso di ravvedimento e' "SZ", e l'anno a cui si riferisce la violazione.

DICHIARAZIONI DI VALORE INSUFFICIENTE E OCCULTAZIONE DEL CORRISPETTIVO

Vi sono altri tipi di violazione sanabili col ravvedimento operoso.

Dichiarazione di valore insufficiente per beni o diritti che si registrano

Se il valore definitivamente accertato -ridotto di un quarto- è superiore a quello dichiarato (caso che può verificarsi quando si acquista sulla base di una rendita presunta), si paga una sanzione variabile dal 100% al 200% dell'imposta dovuta. In questi casi è possibile presentare una dichiarazione integrativa, ma NON procedere all'auto-liquidazione dell'imposta ridotta.

Occultazione di corrispettivo

La sanzione va dal 120 al 240% della differenza tra imposta dovuta ed applicata.

In questi casi il ravvedimento si applica nel seguente modo:

- sanzione ridotta ad un nono del minimo regolarizzandosi entro 90 giorni;
- sanzione ridotta ad un ottavo del minimo regolarizzandosi entro un anno dalla scadenza;
- sanzione ridotta ad un settimo del minimo regolarizzandosi entro due anni dalla scadenza;
- sanzione ridotta ad un sesto del minimo regolarizzandosi oltre due anni dalla scadenza.

In ambedue i casi occorre presentare una dichiarazione integrativa; nel primo caso NON si può procedere però all'auto-liquidazione. E' bene rivolgersi agli uffici dell'Agenzia delle entrate per tutti i chiarimenti.

RIFERIMENTI NORMATIVI

(*) Testo unico imposta registro, d.p.r. 131/86, art.69, 71 e 72, modificati in ultimo dal D.lgs.158/2015. Per la sanzione sui mancati o insufficienti pagamenti dell'imposta (anche in caso di proroga, cessione, risoluzione) vedi art.13 D.lgs.471/97, modificato in ultimo dal D.lgs.158/2015. Per il ravvedimento operoso art.13 D.lgs. 472/97. Per la cedolare secca D.lgs. 23/2011 art.3 e Circolare Agenzia delle entrate n.26E del 1/6/2011. Vedi anche Circolare Ministero delle Finanze 138/E/2000.

LINK UTILI

Prima di procedere sarebbe bene, inoltre, conoscere le regole riguardanti la registrazione dei contratti di affitto.

Questi i documenti utili:

- scheda Regularizzare inadempimenti su imposte e tributi: il ravvedimento operoso

(http://sosonline.aduc.it/scheda/ravvedimento+operoso_10982.php)

- scheda Registrazione dei contratti di locazione: cosa fare e quando

(http://sosonline.aduc.it/scheda/registrazione+dei+contratti+locazione+cosa+fare_587.php)

Puo' servire da utile riferimento, inoltre, il sito dell'Agenzia delle entrate

(http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/insi/schede/accertamenti/ravvedimento+operoso/schedai_ravvedimentooperoso?page=accertregolarizzazioniimp)