

Dal 1° gennaio 2016 sanzioni ridotte per la ritardata registrazione del contratto di locazione

di Andrea Costa

Grazie alla riforma del sistema sanzionatorio e del ravvedimento operoso, dal 1° gennaio 2016 è più conveniente procedere alla registrazione tardiva del contratto di locazione e di affitto dei beni immobili.

Come noto, in caso di stipula di un contratto di affitto di un immobile, entro 30 giorni dalla data di stipula o dalla sua decorrenza (se anteriore), il locatore (ovvero il proprietario) e il conduttore (l'affittuario) sono tenuti a registrare il contratto all'Agenzia delle Entrate. Per la registrazione del contratto è previsto il versamento dell'imposta di registro e, per ogni copia da registrare, un'imposta di bollo da 16 euro ogni quattro facciate e comunque ogni 100 righi. La registrazione è obbligatoria, indipendentemente dall'ammontare del canone, sempreché la durata della locazione non superi i 30 giorni complessivi nell'anno. Inoltre, laddove si possa optare per la cedolare secca, questa sostituisce anche l'imposta di registro e di bollo, ordinariamente dovute.

Laddove, per dimenticanza, la registrazione non sia stata effettuata è sempre possibile sanare la propria posizione, versando:

- il tributo non pagato maggiorato degli interessi, calcolati giorno per giorno al tasso legale;
- la sanzione calcolata in misura ridotta in base al ritardo nel versamento.

Le sanzioni sono dovute anche nel caso di mancata registrazione di un contratto di locazione per il quale si sia optato per il regime della cedolare secca.

La seguente tabella riassume in maniera sintetica le sanzioni dovute in caso di ravvedimento dell'omessa registrazione del contratto di locazione.

Regolarizzazione	Sanzione
Entro 30 giorni	6% dell'imposta dovuta. L'importo minimo è 20 euro
Entro 90 giorni	13,33% dell'imposta dovuta.
Entro 1 anno	15% dell'imposta dovuta
Entro 2 anni	17,14% dell'imposta dovuta
Oltre 2 anni	20% dell'imposta dovuta
Dopo la constatazione della violazione	24% dell'imposta dovuta

Oltre all'imposta dovuta e alla sanzione ridotta tramite il modello F24 occorre versare gli interessi determinati al tasso legale annuo, attualmente pari allo 0,2% per ogni giorno di ritardo.