# Registrazione dei contratti di locazione – I chiarimenti dell'AdE

27 Aprile 2016
Confermata la piena solidarietà, tra locatore e conduttore, relativamente all'obbligo di registrazione e pagamento dell'imposta di registro per i contratti di locazione di immobili, anche alla luce delle recenti novità contenute nella legge di Stabilità 2016.

In caso di omessa o tardiva registrazione del contratto di locazione confermata, altresì, la possibilità di avvalersi del ravvedimento operoso, mediante il pagamento della sanzione ridotta rispetto a quella ordinaria applicabile in caso di accertamento formale della violazione.

Queste alcune delle **risposte** fornite dall'Agenzia delle Entrate ai quesiti formulati dalla Stampa specializzata, in occasione di un convegno tenutosi il 20 aprile scorso.

Come noto, l'art. 1, co. 59, della legge di Stabilità 2016, modifica la normativa civilistica delle locazioni di immobili ad uso abitativo, stabilendo l'obbligo per il locatore di provvedere alla registrazione del relativo contratto di locazione, nel termine perentorio di 30 giorni dalla data della stipula[1].

Sul punto, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che tale modifica non ha rilievo e non produce effetti sulla normativa fiscale dei contratti di locazione, secondo cui:

· tutte le **parti contraenti** (locatore e conduttore) sono **obbligati** a richiedere la **registrazione** del contratto di locazione, redatto mediante **scrittura privata non autenticata,** (art. 10, co. 1, lett. a, del D.P.R. n. 131/1986);

· [2] ed entrambi sono **solidalmente obbligati** al **pagamento** dell'imposta dovuta(art. 57, co. 1, del D.P.R. n. 131/1986).

Sul punto, si ricorda che sia l'obbligo di registrazione del contratto, che il pagamento della relativa imposta grava, altresì, in via solidale, anche nei confronti dell'agente immobiliare, laddove con la propria attività abbia partecipato alla conclusione del contratto (art. 10, co. 1, d-*bis* e 57, co. 1-bis, del D.P.R. n. 131/1986).

Inoltre, l'Agenzia delle Entrate, anche alla luce delle citate modifiche apportate dalla legge di Stabilità 2016, conferma l'applicabilità della **disciplina sanzionatoria** prevista nelle ipotesi di **omessa** o **tardiva registrazione** del **contratto** di **locazione**, nonché la possibilità per le parti di avvalersi dell'istituto del **ravvedimento operoso**[3].

---

[1] L'art. 1, co. 59, legge n. 208/2015, ha riscritto *ex novo* il testo dell'art. 13 della legge 431/1998. In particolare, al co. 1, viene previsto che il locatore:
– deve provvedere alla registrazione del contratto di locazione nel termine perentorio di 30 giorni dalla sottoscrizione;
– una volta avvenuta la registrazione, nei successivi 60 giorni, deve dare "documentata

comunicazione” al conduttore, nonché all’amministratore del condominio.
[2] Ai sensi dell’art.8 legge 392/1978.
[3] L’art. 13 del D.Lgs. n. 472/1997, prevede l’istituto del ravvedimento operoso che consente di regolarizzare la propria posizione con il Fisco versando una sanzione ridotta (che varia in funzione dei giorni di ritardo) rispetto a quella ordinaria applicabile
Affinché il ravvedimento possa ritenersi perfezionato, occorre che l’Amministrazione Finanziaria non abbia proceduto a contestare qualsiasi procedura di accertamento della violazione commessa.

24544-risposte.pdfApri