

Informativa per la clientela di studio

N. 55 del 23.03.2016

Ai gentili Clienti
Loro sedi

OGGETTO: Omessa/tardiva registrazione contratto di locazione: nuove sanzioni

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento intendiamo informarLa in merito al sistema sanzionatorio previsto per la tardiva registrazione del contratto di locazione e agli omessi adempimenti successivi alla luce delle novità introdotte, dal 1° gennaio 2016, dal D.Lgs. n. 158/2015.

Premessa

Il D.Lgs. n. 158/2015 contiene la riforma del sistema sanzionatorio italiano, i cui effetti sono stati anticipati al 1° gennaio di quest'anno dalla Legge di Stabilità 2016 (Legge n. 208/2015).

In particolare, ai fini del presente documento si ritiene richiamare l'attenzione sulla modifica dell'art. 13 del D.Lgs. 472/1997, con cui è dimezzata la sanzione base prevista per gli omessi o insufficienti versamenti delle imposte per ritardi fino a 90 giorni e sul nuovo testo dell'art. 69 del TUR (Testo Unico Imposta di registro).

Riguardo l'art. 13 D.Lgs. n. 472/1997 si passa dalla sanzione del 30% a quella del 15% per ritardi di versamento entro i 90 giorni dalla scadenza del termine ordinario. Per ritardi oltre il 90° giorno (quindi dal 91° giorno), invece, la sanzione base irrogata resta del 30%.

È altresì ridotta alla metà la sanzione base per ritardi nei versamenti entro il 14° giorno, passando dunque dall'attuale 2% per ogni giorno di ritardo al nuovo 1%. per ogni giorno di ritardo.

Riforma sistema sanzionatorio art. 13 D.lgs. 472/1997**(Omesso o insufficiente versamento)**

Tipologia	Fino al 2015	Dal 1° gennaio 2016
Sanzione base per ritardi fino al 14° giorno	2% per ogni giorno di ritardo	1% per ogni giorno di ritardo
Sanzione base per ritardi oltre il 14° giorno e fino al 90° giorno	30%	15%
Sanzione base per ritardi oltre il 91° giorno	30%	30%

Riguardo al novellato art. 69 TUR che dispone la sanzione per l'omessa registrazione di atti, sancisce che "chi omette la richiesta di registrazione degli atti e dei fatti rilevanti ai fini dell'applicazione dell'imposta, ovvero la presentazione delle denunce previste dall'articolo 19 è punito con la sanzione amministrativa dal centoventi al duecentoquaranta per cento dell'imposta dovuta. Se la richiesta di registrazione è effettuata con ritardo non superiore a 30 giorni, si applica la sanzione amministrativa dal sessanta al centoventi per cento dell'ammontare delle imposte dovute, con un minimo di euro 200".

Riforma sistema sanzionatorio art. 69 TUR (Omessa registrazione contratto di locazione)		
Tipologia	Fino al 2015	Dal 1° gennaio 2016
<i>Sanzione base</i>	Dal 120% al 240% dell'imposta dovuta	Dal 120% al 240% dell'imposta dovuta
<i>Sanzione per ritardi fino al 30° giorno</i>	Dal 120% al 240% dell'imposta dovuta	Dal 60% al 120% dell'imposta dovuta con un minimo di 200 euro

L'omessa registrazione del contratto di locazione: come regolarizzarla

La regola vigente è che il contratto di locazione è da registrarsi all'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni dalla data di stipula. Per la registrazione del contratto, qualora il locatore non opti per la cedolare secca, occorre versare l'imposta di registro e l'imposta di bollo (per ogni copia da registrare) da 16 euro ogni quattro facciate e comunque ogni 100 righi.

Per chi omette la registrazione è applicabile la sanzione dettata dall'art. 69 TUR così come esposto in premessa.

Tuttavia, è possibile regolarizzare l'omissione ricorrendo al ravvedimento operoso applicando la sanzione ridotta e gli interessi.

Omessa registrazione contratto di locazione	
Ravvedimento	Sanzione
<i>Entro 30 giorni</i>	1/10 del 60% (cioè 6%) dell'imposta dovuta. L'importo minimo della sanzione è 20 euro (1/10 di 200 euro).
<i>Entro 90 giorni</i>	1/9 del 120% (cioè 13,33%) dell'imposta dovuta.
<i>Entro 1 anno</i>	1/8 del 120% (cioè 15%) dell'imposta dovuta.
<i>Entro 2 anni</i>	1/7 del 120% (cioè 17,14%) dell'imposta dovuta.
<i>Oltre 2 anni</i>	1/6 del 120% (cioè 20%) dell'imposta dovuta.
<i>Dopo la constatazione della violazione (Pvc)</i>	1/5 del 120% (cioè 24%) dell'imposta dovuta.
<i>Alla sanzione occorre aggiungere gli interessi al tasso legale annuo (attualmente allo 0,2%) per ogni giorno di ritardo.</i>	

ESEMPIO

Il sig. Rossi, proprietario di un appartamento lo concede in affitto con contratto di locazione stipulato in data 15 gennaio 2016. Il contratto ha la durata di 4 anni con canone annuo di 4.000 (per complessivi 16.000). Al riguardo, tuttavia, non ha effettuato ancora la registrazione.

In tale ipotesi, i termini di registrazione sono decorsi il 12 febbraio 2016 (30 giorni dalla data di stipula). Supponendo che la registrazione avvenga in data 15 maggio 2016 ed applicando il ravvedimento (registrazione entro 1 anno):

Imposta di registro calcolata sul corrispettivo pattuito = $16.000 \times 2\% = 320,00$

Sanzione = $320 \times 15\% = 48,00$

Interessi = $[(320,00 \times 0,2\%) / 365] \times 93$ giorni di ritardo = 0,16

Compilando l’F24 Elide per il versamento si utilizzeranno i seguenti codici tributi:

- **1500 (imposta);**
- **1507 (sanzione);**
- **1508 (interessi).**

SEZIONE ERARIO ED ALTRO

tipo	elem.identif.	codice	anno di riferim.	imp.a debito vers.
F		1500	2016	320,00
F		1507	2016	48,00
F		1508	2016	0,16

Attenzione: qualora in sede di registrazione del contratto di locazione il locatore optasse per il regime della cedolare secca, per la quale ricordiamo non è dovuta imposta di registro e di bollo, è stabilito che comunque, in caso di tardiva registrazione, si è tenuti al versamento delle sanzioni commisurate all’imposta di registro calcolata sul corrispettivo pattuito per l’intera durata del contratto (Circolare n. 26/E/2011). Quindi, anche in tal caso occorrerà versare la sanzione dovuta con le stesse modalità appena descritte.

Omesso pagamento delle imposte per adempimenti successivi (annualità successive alla prima, risoluzioni, proroghe e cessioni)

Riguardo agli adempimenti successivi alla registrazione, come risoluzioni, proroghe ecc. secondo la nuova formulazione dell'art. 17 TUR (in vigore dal 1° gennaio 2016) il pagamento dell'imposta dovuta deve essere eseguito entro 30 giorni dalla scadenza (fino al 2015 entro 20 giorni). Tuttavia, in caso di risoluzione, proroga o cessione, se il versamento è eseguito con il Modello F24 ELIDE, occorre presentare entro 20 giorni dal versamento, il modello RLI (debitamente compilato) e la ricevuta del versamento eseguito all'ufficio dove è stato registrato il contratto.

Anche in tal caso, qualora si sia verificato omesso o insufficiente versamento è possibile regolarizzare il tutto ricorrendo al ravvedimento operoso.

Omessa o insufficiente versamento	
Ravvedimento	Sanzione
Entro 14 giorni	0,1% per ogni giorno di ritardo.
Entro 30 giorni	1/10 del 15% (cioè 1,5%) dell'imposta dovuta.
Entro 90 giorni	1/9 del 15% (cioè 1,67%) dell'imposta dovuta.
Entro 1 anno	1/8 del 30% (cioè 3,75%) dell'imposta dovuta.
Entro 2 anni	1/7 del 30% (cioè 4,29%) dell'imposta dovuta.
Oltre 2 anni	1/6 del 30% (cioè 5%) dell'imposta dovuta.
Dopo la constatazione della violazione (Pvc)	1/5 del 30% (cioè 6%) dell'imposta dovuta.
Alla sanzione occorre aggiungere gli interessi al tasso legale annuo (attualmente allo 0,2%) per ogni giorno di ritardo.	

ESEMPIO

Il sig. Bianchi, proprietario di un appartamento ceduto in affitto dal 2014 con durata di 4 anni, esegue in comune accordo con il conduttore la risoluzione con data 1° gennaio 2016. Tuttavia ad oggi non ha ancora eseguito il versamento dei 67 euro previsti per la risoluzione anticipata. Decide di ravvedersi il 29 aprile 2016.

Egli verserà:

Imposta di registro = 67,00

Sanzione = $67 \times 3,75\% = 2,51$

Interessi = $[(67 \times 0,2\%) / 365] \times 119$ giorni di ritardo = 0,04

Compilando l'F24 Elide per il versamento si utilizzeranno i seguenti codici tributi:

- **1503 (imposta);**
- **1509 (sanzione);**
- **1510 (interessi).**

SEZIONE ERARIO ED ALTRO

tipo	elem.identif.	codice	anno di riferim.	imp.a debito vers.
F		1503	2016	67,00
F		1509	2016	2,51
F		1510	2016	0,04

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....✍