

I quesiti

**Le risposte
delle Entrate/1**

Pubblichiamo le risposte dell'agenzia delle Entrate ai quesiti posti dal Sole 24 Ore

CONTRATTI DI LOCAZIONE**Solidarietà nella registrazione**

Come si concilia, anche a livello sanzionatorio, il nuovo testo dell'articolo 13, comma 1, della legge 431/98 (introdotto dal comma 59 dell'articolo 1 della legge di Stabilità 2016) con l'articolo 57 del Dpr 131/1986 che stabilisce la solidarietà tra conduttore e locatore per il versamento dell'imposta e la registrazione del contratto?

→ L'articolo 13, comma 1, della legge n. 431 del 1998, come riformulato con l'articolo 1, comma 59, della legge 28 dicembre 2015, n. 208 (di seguito legge di stabilità 2016) ha introdotto l'obbligo a carico del locatore di provvedere alla registrazione del contratto di locazione nel termine perentorio di trenta giorni dalla data della sua stipula; di tale registrazione il locatore deve dare "documentata comunicazione", nei successivi sessanta giorni, al conduttore nonché all'amministratore del condominio (ai fini dell'ottemperanza, da parte di quest'ultimo, degli obblighi di tenuta della c.d. "anagrafe condominiale" - articolo 1130, numero 6), Codice civile).

La modifica normativa, di natura civilistica, introdotta con la legge di Stabilità 2016 alla disciplina delle locazioni ad uso abitativo, di cui alla legge n. 431 del 1998 non ha, tuttavia, variato la disciplina fiscale prevista, ai fini dell'imposta di registro, dagli articoli 10 e 57 del Dpr 26 aprile 1986, n. 131 (di seguito Tur), per la registrazione dei contratti di locazione.

Si rammenta che l'articolo 10 del Tur stabilisce al comma 1, lettera a), tra l'altro, l'obbligo di richiedere la registrazione a cura delle parti contraenti (e, dunque, sia il conduttore che il locatore) per i contratti di locazione redatti nella forma di scrittura privata non autenticata. Detto obbligo grava, altresì, in capo agli agenti di affari in mediazione, ai sensi della successiva lettera d-bis) dello stesso articolo 10 del Tur.

Concomitantemente l'articolo 37 del Tur stabilisce l'obbligo solidale di pagamento dell'imposta in capo alle parti contraenti e agli agenti immobiliari «per le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari».

In definitiva, deve ritenersi, che la modifica operata con la legge di Stabilità 2016 non abbia innovato le regole di registrazione dei contratti di locazione, come disciplinati dall'imposta di registro e, dunque, restano obbligati all'adempimento della registrazione e al pagamento della relativa imposta oltre che il locatore anche il conduttore dell'immobile ovvero l'agente immobiliare, qualora si tratti di contratti conclusi a seguito della loro attività.

Ravvedimento operoso

Il nuovo articolo 13 della legge 431/98 ha ora un impatto sulla possibilità di ravvedimento operoso della tardiva od omessa registrazione di un contratto di locazione?

→ Come chiarito, le modifiche normative introdotte con la Legge di Stabilità 2016 non hanno innovato la disciplina prevista, ai fini fiscali, per la registrazione dei contratti di locazione e, dunque, non risulta innovata la disciplina sanzionatoria da applicare in caso di omessa/tardiva registrazione del contratto di locazione. Pertanto, le sanzioni previste dall'articolo 69 del Tur (dal 120 al 240% dell'imposta dovuta o dal 60 al 120% dell'imposta dovuta, con un minimo di 200 euro, se la richiesta di registrazione è effettuata con ritardo non superiore a 30 giorni) trovano applicazione nei confronti dei soggetti obbligati alla registrazione, ai sensi dell'articolo 10 del Tur. Tali soggetti possono avvalersi dell'istituto del ravvedimento operoso, di cui all'articolo 13 del Dlgs 18 dicembre 1997, n. 472, qualora ne ricorrano le condizioni.