

SANZIONI PER OMESSA/TARDIVA REGISTRAZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)

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).

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.

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

Alla sanzione occorre aggiungere gli interessi al tasso legale annuo (attualmente allo 0,1%) per ogni giorno di ritardo.

Modalità di versamento

La regolarizzazione della omessa o tardiva registrazione dei contratti di locazione dovrà essere eseguita attraverso la compilazione del modello F24 Elide utilizzando 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

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

Riguardo agli adempimenti successivi alla registrazione, come cessioni, risoluzioni, proroghe, 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. 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
<i>Entro 14 giorni</i>	0,1% per ogni giorno di ritardo.
<i>Entro 30 giorni</i>	1/10 del 15% (cioè 1,5%) dell'imposta dovuta.
<i>Entro 90 giorni</i>	1/9 del 15% (cioè 1,67%) dell'imposta dovuta.
<i>Entro 1 anno</i>	1/8 del 30% (cioè 3,75%) dell'imposta dovuta.
<i>Entro 2 anni</i>	1/7 del 30% (cioè 4,29%) dell'imposta dovuta.

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

Oltre 2 anni	1/6 del 30% (cioè 5%) dell'imposta dovuta.
A seguito Pvc	1/5 del 30% (cioè 6%) dell'imposta dovuta
Alla sanzione occorre aggiungere gli interessi al tasso legale annuo (attualmente allo 0,1%) per ogni giorno di ritardo.	

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

Bitonto, 10 febbraio 2017

Dott. Vito SARACINO
Dottore Commercialista in Bitonto (BA)
info@studiosaracino.it
www.studiosaracino.it