

# Contratti di locazione: chiarimenti sulle sanzioni in caso di tardiva registrazione

Con la **risoluzione n. 56/E** del 13 ottobre 2025, l'Agenzia delle Entrate ha fornito importanti chiarimenti in materia di **sanzioni per tardiva registrazione dei contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani pluriennali**, ai sensi dell'art. 69, **Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (TUR)**, approvato con D.P.R. n. 131/1986, allineandosi all'orientamento ormai consolidato della **giurisprudenza di legittimità**, che ha ridefinito il criterio di **commisurazione della sanzione**.

L'art. 69, TUR, prevede una sanzione amministrativa **pari al 120% dell'imposta dovuta**, con un minimo di 250 euro, in caso di omessa registrazione, **ridotta al 45%, con un minimo di 150 euro**, se la registrazione avviene con un ritardo **non superiore a 30 giorni**.

Per i **contratti pluriennali**, l'art. 17, TUR, consente **2 modalità alternative di versamento dell'imposta di registro**:

- **annuale**, sul canone relativo a ciascun anno;
- **in unica soluzione**, sull'ammontare complessivo dei corrispettivi pattuiti per l'intera durata contrattuale.

Proprio questa duplice possibilità ha generato, negli anni, dubbi applicativi in merito all'applicazione della sanzione; ossia, se il contribuente ha scelto il pagamento annuale, la **sanzione deve essere calcolata sull'imposta dovuta per l'intera durata del contratto** oppure solo su quella **relativa alla prima annualità**?

A partire dal 2022, numerose pronunce della Corte di cassazione hanno affrontato la questione, fino a consolidare, nel 2024, un orientamento univoco. Le sentenze **n. 1981**, **n. 2357**, **n. 2585**, **n. 2606**, **n. 10504** e **n. 17657** del 2024 hanno stabilito che **la sanzione per tardiva registrazione deve**

**essere commisurata all'imposta dovuta per la prima annualità, quando il contribuente abbia optato per il pagamento rateizzato anno per anno.**

La Suprema Corte ha evidenziato che l'imposta di registro sui contratti di locazione conserva **natura annuale**, come già affermato dalla Corte Costituzionale, con l'**ordinanza n. 461/2006**.

Il pagamento in unica soluzione, introdotto dalla Legge n. 449/1997, costituisce **solo una facoltà** concessa al contribuente e **non incide sulla struttura del tributo**.

Pertanto, la sanzione deve mantenere **proporzionalità rispetto all'illecito commesso**: se la violazione riguarda la **mancata o tardiva registrazione** riferita alla **prima annualità**, **non può essere commisurata a importi che comprendono canoni futuri non ancora esigibili**.

La Cassazione ha, inoltre, sottolineato che un'interpretazione diversa, che penalizzerebbe chi sceglie il pagamento annuale rispetto a chi versa in un'unica soluzione, sarebbe **in contrasto con i principi di uguaglianza e ragionevolezza sanciti dall'articolo 3 della Costituzione**. Nella **risoluzione n. 56/E/2025**, l'Agenzia fa proprie le conclusioni dei giudici di legittimità, **superando parzialmente quanto affermato nella circolare n. 26/E/2011**.

Quest'ultima, infatti, riteneva che **la sanzione dovesse essere sempre calcolata sull'imposta dovuta per l'intera durata del contratto**, indipendentemente dalla modalità di versamento scelta.

Ora, invece, l'Amministrazione riconosce che:

- se il contribuente ha scelto il pagamento **annuale**, la sanzione ex **art. 69, TUR**, deve essere commisurata all'imposta calcolata **sul canone della prima annualità**;
- per le **annualità successive**, in caso di ritardato versamento, si applica la **sanzione per tardivo pagamento** di

cui all'**art. 13, D.Lgs. n. 471/1997**;

resta ferma la possibilità di avvalersi del **ravvedimento operoso**, ai sensi dell'**art. 13, D.Lgs. n. 472/1997**.

Gli uffici territoriali sono, quindi, invitati a **riesaminare i procedimenti pendenti**, anche in sede contenziosa, adeguandosi ai nuovi criteri.

La risoluzione precisa, inoltre, che, nei casi in cui il contratto sia soggetto a **cedolare secca**, la tardiva registrazione comporta l'applicazione della **sanzione in misura fissa** prevista dall'**art. 69 pari a 150 euro**, per **tardiva registrazione**, o **250 euro**, per **omessa registrazione**, anche se non è dovuta l'imposta di registro.

(MF/ms)