

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)