

4 febbraio 2021 15:06

Il Condominio. Ravvedimento operoso contratto di affitto, come funziona?

di [Laura Cecchini](#)

Ravvedimento operoso contratto di affitto come funziona?

Ravvedimento operoso: inquadramento

E' ormai noto che qualora due soggetti, persone fisiche o giuridiche, addivengano alla stipula di contratto di locazione (uso abitativo) o di affitto (attività commerciali), sussiste l'obbligo di provvedere alla registrazione presso l'Agenzia delle Entrate nell'ipotesi in cui la durata pattuita sia superiore a trenta giorni.

Parimenti, occorre ricordare come, sempre in concomitanza di detta circostanza (durata maggiore di trenta giorni) il contratto dovrà rivestire la forma scritta, sempre a pena di nullità.

Sul punto, appare doveroso richiamare il disposto di cui all'art.1, comma 346, Legge n.311/2004 in rispondenza al quale <I contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unita' immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati>.

In aderenza alla citata normativa non vi è dubbio della prescrizione, nel nostro ordinamento, dell'obbligo che impone (i) la stipula del contratto per scritto e (ii) la registrazione, entro trenta giorni dalla stipula o, comunque, dal giorno di decorrenza del contratto.

Di consueto, salvo che non sia previsto diversamente, il locatore assume l'obbligo di registrare il contratto, per il cui adempimento la Legge individua e stabilisce un termine di trenta giorni dal giorno di decorrenza dello stesso. Un volta avvenuta la registrazione, è onere del locatore darne notizia al conduttore e, altresì, consegnare copia del contratto con il numero identificativo di quest'ultimo assegnato dall'Agenzia delle Entrate, necessario ed utile per poter procedere ad ogni e successiva operazione afferente alla durata o alla variazione di clausole dello stesso (rinnovo dopo la scadenza naturale, modifica soggettiva, accordo riduzione canone etc).

Inoltre, occorre rammentare che, se l'immobile oggetto del contratto è posto all'interno di un condominio, il locatore dovrà comunicare all'amministratore i dati anagrafici del conduttore al fine della corretta tenuta del registro dell'anagrafe condominiale nonché per la ripartizione delle spese condominiali di rispettiva competenza.

Registrazione, adempimenti

Come abbiamo accennato, per i contratti di durata superiore a trenta giorni, è indefettibile la registrazione, a pena di nullità, presso l'ufficio della Agenzia delle Entrate territorialmente competente, ovvero individuato nel luogo ove è ubicato l'immobile.

In che cosa consiste, nella pratica, l'operazione di registrazione?

Innanzitutto, dovrà essere compilato un modello disponibile sul sito della Agenzia delle Entrate, cosiddetto RLI, nel

quale devono essere indicati tutti i dati anagrafici delle parti contraenti, la misura del canone e la decorrenza del contratto, nonché i dati catastali ed identificativi dell'immobile e, non in ultimo per importanza, il regime fiscale scelto, se ordinario o cedolare secca.

Invero, ove il locatore non abbia optato per il regime fiscale di cedolare secca, dovrà essere versata l'imposta di registro tramite modello F24, nella misura del 2% del canone annuale di locazione per gli immobili ad uso abitativo e nella misura del 1% per immobili strumentali (edificio industriale, studio professionale) e, sempre il 2% per i restanti.

L'imposta deve essere pagata prima di procedere alla registrazione e, quindi, nel termine di trenta giorni dal giorno di decorrenza del contratto.

Al contempo, occorre precisare che l'imposta sarà sostenuta al 50% tra le parti, salvo diverso accordo, e la medesima dovrà essere corrisposta ogni anno, nel medesimo iniziale lasso temporale di trenta giorni dalla decorrenza iniziale, sino alla risoluzione del contratto.

Diversamente, se il locatore ha scelto di avvalersi del regime fiscale della cedolare secca, formalizzando tale opzione in una clausola all'interno del contratto e confermando tale opzione del modello RLI, non dovrà essere corrisposta alcuna imposta né al momento della registrazione, né per le annualità successive.

Registrazione tardiva e ravvedimento operoso

Che cosa accade se il contratto non viene registrato nel termine di trenta giorni, ovvero se le parti non ottemperano a tale obbligo?

Come abbiamo osservato la sanzione prevista ai sensi della Legge n. 311 del 2004, articolo 1, comma 346 è la nullità.

Tuttavia la Giurisprudenza di Legittimità, nel caso le Sezioni Unite, con la notoria sentenza n.23601/2017 ha riconosciuto che nell'eventualità in cui si proceda ad una registrazione tardiva, questa ha efficacia sanante ex tunc, o meglio sin dalla decorrenza originaria del contratto.

Tale possibilità, definita sanatoria per adempimento, è congruente con la circostanza per cui il termine di trenta giorni non è dettato dalla normativa come perentorio.

La registrazione tardiva del contratto di locazione si esegue mediante il cosiddetto "ravvedimento operoso" che implica il riconoscimento della violazione e comporta il pagamento di interessi e sanzioni, oltre alla imposta, se non è stato optato per la cedolare secca, tenuto conto dei giorni di ritardo rispetto al termine di 30 giorni.

Qualora si verta nella ipotesi di omessa registrazione di un contratto di locazione, per la regolarizzazione occorrerà (i) procedere al calcolo e poi al pagamento di sanzioni ed interessi e (ii) richiedere la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate con la ricevuta del pagamento e compilazione e consegna del modello RLI.

Il ravvedimento operoso si perfeziona e conclude con la richiesta di registrazione alla Agenzia delle Entrate e può intervenire laddove non sia stato notificato un accertamento e/o comunque siano iniziate operazioni di verifica da parte dell'ufficio competente.

In ordine alla diversa ed ulteriore fattispecie di omesso versamento dell'imposta ed anche il ritardo del versamento dell'imposta di registro annuale, il contribuente può sanare la posizione attraverso il versamento della imposta dovuta unitamente a sanzioni ed interessi, in misura ridotta, calcolati ugualmente in considerazione dei giorni di ritardo.

Con il ravvedimento operoso, inteso quale atto spontaneo e volontario del contribuente, le sanzioni previste sono significativamente ridotte in quanto atte ad incentivare la regolarizzazione della sua situazione.

In ultimo, con riferimento al regime fiscale della cedolare secca, anche in caso di tardività di registrazione e, per l'effetto, di esercizio della relativa opzione, non si dovrà procedere al pagamento della imposta ma, certamente, alla corresponsione della misura delle sanzioni previste in base al ritardo, tenuto conto dell'ammontare del canone convenuto per l'intera durata del contratto.

(Da Condominioweb.com)

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)