

secondo la Risoluzione allegata, in un casi del genere le parti "dichiarando l'efficacia retroattiva dei contratti, hanno finito con l'enunciare un contratto verbale di locazione, tra le stesse intervenuto e non registrato".

In data 29 gennaio 2013 ho stipulato per atto pubblico un contratto di locazione avente ad oggetto locali commerciali (negozi). Il contratto, predisposto dalla Curia che aveva autorizzato sulla base di tale bozza l'Istituto per il Sostentamento del Clero, prevedeva quale durata della locazione anni 9 con inizio dal giorno 1 gennaio 2013 e termine il 31 dicembre 2021. In perfetta buona fede ho registrato l'atto il giorno 6 febbraio 2013 e quindi nei trenta giorni dal rogito.

In effetti anche a pag 10 del pamphlet "Registrare il contratto di locazione" diffuso direttamente dall'Agenzia delle Entrate si riporta esclusivamente che "La registrazione va effettuata entro trenta giorni dalla data di stipula del contratto".

Ieri mi arriva in studio Avviso di liquidazione di imposta per Registrazione tardiva poichè, si scrive, la locazione decorre dall'1 gennaio ed è da tale termine che l'Agenzia fa decorrere i predetti 30 gg per la registrazione.

Ho chiesto all'Agenzia la norma dalla quale fanno discendere tale richiesta (peraltro poi ritrovata sul loro sito) e non me ne hanno dato conto.

Vorrei ricorrere in autotutela ma prima di tutto vorrei capire se ha ragione l'A.E. e torto io ad aver ignorato qualche prescrizione che mi imponeva in pratica di registrare il giorno dopo. Chiedo conforto a voi anche perchè, in quanto sanzione, non posso certo andare a richiederla poi ai clienti. Se avessi torto preferirei pagare entro 15 gg in modo da avere le sanzioni scontate ad un terzo. Purtroppo stiamo parlando di 1680 euro....

Risoluzione del 03/12/1990 n. 310603 - Min. Finanze - Tasse e Imposte Indirette sugli Affari

Registro. Inapplicabilità delle sanzioni per la registrazione di un contratto di locazione con effetto retroattivo.

Sintesi: Relativamente ai contratti di locazione di immobili destinati ad uso diverso da abitazione, rinnovati con modifiche ad efficacia retroattiva, in seguito a declaratoria della corte costituzionale del 22/04/1985, si enuncia un contratto verbale di locazione, tra le parti intervenuto e non registrato. Tuttavia l'omissione risulta sanata da un precedente contratto ugualmente registrato e ancora in vigore alla data di stipula del nuovo contratto.

Testo:

La Banca ..., in persona del suo rappresentante, ha chiesto di conoscere il parere della Scrivente in merito all'applicabilità della pena pecuniaria di cui all'art. 69 del D.P.R. 131, nel caso di registrazione di contratti di locazione, effettuata entro i termini della sottoscrizione, ma con effetto retroattivo.

L'istante fa rilevare che, a seguito della declaratoria della Corte Costituzionale del 22 aprile 1985, relativamente ai contratti di locazione di immobili destinati ad uso diverso dall'abitazione, si era reso necessario stipulare nuovi contratti che apportavano modifiche, sia in relazione alla durata dei precedenti atti, che all'ammontare dei canoni.

Tali contratti, con decorrenza 1 maggio 1986, erano stati successivamente sottoscritti a distanza di alcuni mesi e sottoposti alla formalità della registrazione entro il termine di venti giorni, previsto dall'art. 13 del D.P.R. 131, decorrente dalla sottoscrizione dei medesimi, mentre ancora erano in vigore i precedenti contratti, regolarmente registrati.

Assume al riguardo l'istante che, non essendosi verificata l'omissione dell'obbligo della registrazione, non si è realizzata l'ipotesi per l'irrogazione della sanzione.

L'Ispettorato Compartimentale delle Tasse e II.II. ha ritenuto che le parti, "dichiarando l'efficacia retroattiva dei contratti, hanno finito con l'enunciare un contratto verbale di locazione, tra le stesse intervenuto e non registrato". Lo stesso Ispettorato ha, tuttavia, rilevato che la violazione dell'art. 69 del citato D.P.R. 131 non sussisterebbe "ove l'omissione risultasse sanata da un precedente contratto ancora in vigore alla data di stipula del nuovo contratto".

La Scrivente, esaminati i termini della questione, reputa di poter condividere la tesi prospettata dall'Ufficio Ispettivo nel senso che, ove risulti comprovata la preesistenza dei precedenti contratti regolarmente registrati alla data di stipulazione dei contratti de quibus, non sussisterebbe l'elemento omissivo che giustificerebbe l'applicabilità dell'art. 69 del D.P.R. n. 131.