

## REGISTRAZIONE DEGLI ATTI

### 01. NOZIONE

L'**imposta di registro** è un'imposta indiretta prevista dall'ordinamento della Repubblica italiana dovuta per la registrazione di determinati atti giuridici presso l'Agenzia delle Entrate (prima dell'unificazione degli uffici fiscali la registrazione era effettuata presso l'Ufficio del Registro).

Si presenta come tributo avente natura di **tassa**, quando è correlata all'erogazione di un servizio da parte della pubblica amministrazione, di **imposta** quando è determinata in proporzione al valore economico dell'atto o del negozio.

L'imposta è regolata dal **Testo unico dell'imposta di registro**, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

### 02. GLI ATTI DA REGISTRARE

Vi sono atti da registrare in "**termine fisso**", sono quegli atti che devono essere **obbligatoriamente** registrati nel termine di venti o trenta giorni.

**Tutti i contratti** devono essere registrati **entro venti giorni dalla data del contratto**, a eccezione delle **locazioni di immobili per le quali è previsto il maggior termine di trenta giorni**.

Altre tipologie di atti sono da registrare "**in caso d'uso**", quelli in cui l'obbligo scatta solo quando vengono depositati presso le cancellerie giudiziarie per l'esplicazione di attività amministrative o presso le amministrazioni dello Stato o degli enti territoriali e i rispettivi organi di controllo.

**In particolare**, devono essere registrati in caso d'uso (se stipulati per scrittura privata) **i contratti soggetti a Iva**.

### 03. COME SI REGISTRANO I CONTRATTI D'AFFITTO IMMOBILI

I contratti di affitto o di locazione di immobili urbani devono essere registrati **entro trenta giorni** dalla data più vecchia tra stipula e decorrenza della locazione, prima occorre pagare l'imposta autoliquidata

Nel caso in cui si è tenuti o si preferisce osservare **le modalità telematiche di registrazione**, il pagamento delle imposte è contestuale alla registrazione del contratto. Vanno registrati tutti i contratti di qualsiasi ammontare, purché di **durata superiore** ai trenta giorni complessivi nell'anno.

#### 04. QUANTO SI PAGA PER LA REGISTRAZIONE

L'imposta di registro varia a seconda dell'immobile. In ogni caso l'imposta di registro non può essere inferiore a 67 euro.

Riepiloghiamo nella tabella seguente.

Tipologia	Imposta percentuale
<b>Immobili urbani</b>	2 per cento del canone annuo (corrispondibile annualmente o in un'unica soluzione)
<b>Fondi rustici</b>	0,50 per cento del corrispettivo annuo moltiplicato per il numero delle annualità
<b>Altri immobili</b>	2 per cento del corrispettivo annuo moltiplicato per il numero delle annualità
<b>Fabbricati strumentali per natura</b>	1% del canone annuo se la locazione è effettuata da soggetti passivi IVA 2% del canone, negli altri casi;

**RICORDA** Per gli immobili in cui l'opzione è possibile, se i locatori abbiano optato per la cedolare secca, l'imposta **NON è dovuta**.

#### 05. PAGAMENTO IN UNICA SOLUZIONE - RISOLUZIONE

I contribuenti che scelgono di pagare per l'intera durata del contratto hanno diritto a uno sconto, che consiste in una detrazione dall'imposta dovuta **pari alla metà del tasso di interesse legale** che attualmente è dello 0,3% (tasso 2018) moltiplicato per il numero degli anni di contratto.

Nel caso di recesso anticipato del Contratto di Affitto al contribuente spetta il rimborso dell'importo pagato per le annualità successive a quella in cui avviene la disdetta anticipata del contratto.

**RICORDA** La formula utilizzata per il calcolo è la seguente:  
 [(Canone mensile x mesi locazione) x aliquota registro] - detrazione

L'imposta di registro in caso di cessione, risoluzione o proroga locazioni immobili urbani di durata pluriennale, si calcola nella misura **fissa di 67 euro**.

## 06. F24 ELIDE E CODICI TRIBUTO

L'imposta di registro locazioni si paga con **F24 ELIDE 2018** comprese le imposte, tributi, bolli, sanzioni e interessi relativi ad un contratto di affitto e locazione registrato all'Agenzia delle Entrate.

Con il nuovo modello **F24 elide 2018** i codici tributo imposta di registro sono:

<b>1500</b>	Imposta di Registro per prima registrazione;
<b>1501</b>	Imposta di Registro per annualità successive;
<b>1502</b>	Imposta di Registro per cessioni del contratto;
<b>1503</b>	Imposta di Registro per risoluzioni del contratto;
<b>1504</b>	Imposta di Registro per proroghe del contratto;
<b>1505</b>	Imposta di Bollo;
<b>1506</b>	Tributi speciali e compensi;
<b>1507</b>	Sanzioni da ravvedimento per tardiva prima registrazione;
<b>1508</b>	Interessi da ravvedimento per tardiva prima registrazione;
<b>1509</b>	Sanzioni da ravvedimento per tardivo versamento di annualità e adempimenti successivi;
<b>1510</b>	Interessi da ravvedimento per tardivo versamento di annualità e adempimenti successivi.
Inoltre, sono stati istituiti i seguenti <b>codici tributo F24 ELIDE</b>	
<b>A135</b>	Imposta di Registro - Avviso di Liquidazione dell'Imposta-Irrogazione delle Sanzioni;
<b>A136</b>	Imposta di Bollo - Avviso di Liquidazione dell'Imposta-Irrogazione delle Sanzioni;
<b>A137</b>	Sanzioni - Avviso di Liquidazione dell'Imposta-Irrogazione delle Sanzioni;
<b>A138</b>	Interessi - Avviso di Liquidazione dell'Imposta-Irrogazione delle Sanzioni.

## 07. SANZIONI MANCATO PAGAMENTO IMPOSTA DI REGISTRO

L'omessa registrazione del contratto comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa come il parziale occultamento del corrispettivo e l'omesso o tardivo versamento dell'imposta di registro su annualità successive.

**Omessa registrazione** del contratto: **dal 120% al 240%** dell'imposta dovuta;

**Parziale occultamento** del canone: **dal 200% al 400%** della maggiore imposta dovuta;

**Tardivo versamento** dell'imposta di registro: **sanzione pari al 30%** dell'imposta versata in ritardo.

Se il contratto viene registrato dopo 30 giorni dalla data di stipula del contratto di affitto, oltre all'imposta di registro dovuta, sono dovuti la sanzione e gli interessi legali previsti per legge.

L'importo della sanzione viene calcolato in percentuale sull'imposta di registro dovuta mentre le percentuali dipendono del tempo trascorso tra la data di stipula e la data di effettiva registrazione, per cui:

entro 120 giorni dalla data di stipula: **sanzione del 10%**;

entro l'anno: **sanzione del 12%**;

oltre 1 anno: **sanzione del 30%**.

**A proposito di:**

**Mancata registrazione dei contratti di affitto**

**Nota bene:**

I contratti di locazione di unità immobiliari comunque stipulati, sono da ritenersi **nulli** se, non sono registrati (legge 311/2004). Nei casi di **omessa registrazione del contratto di locazione di un immobile a uso abitativo**, il decreto legislativo n. 23/2011 ha previsto l'obbligo del proprietario a ridurre il canone fino a un importo pari al triplo della rendita catastale, la durata del contratto è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio, più altri quattro anni di rinnovo

La violazione relativa all'omissione della richiesta di registrazione può essere regolarizzata tramite **ravvedimento operoso**.

## 08. RAVVEDIMENTO OPEROSO IMPOSTA DI REGISTRO

L'imposta se omessa o pagata in ritardo può essere sanata attraverso il **ravvedimento operoso**, con il quale è possibile anche regolarizzare la tardiva registrazione dei contratti di locazione.

Per regolarizzare il **mancato pagamento d'imposta di registro**, per i versamenti successivi alla prima annualità, per la proroga, la cessione o la risoluzione di un contratto di locazione, occorre versare, oltre all'imposta non pagata gli interessi di mora.

Le **sanzioni ridotte**, dovute per ravvedimento operoso, sono riportate nella tabella che segue.

<b>Sanzione dello 0,1%</b>	dell'imposta di registro dovuta per ogni giorno di ritardo, se la regolarizzazione avviene entro 14 giorni dalla scadenza.
<b>Sanzione di 1,5%</b>	dell'imposta di registro dovuta se la regolarizzazione avviene dal 15° giorno e comunque entro 30 giorni dalla scadenza.
<b>Sanzioni dell'1,67%</b>	dell'imposta di registro dovuta se la regolarizzazione avviene entro 90 giorni.
<b>Sanzione del 3,75%</b>	dell'imposta di registro dovuta se la regolarizzazione avviene entro un anno dalla scadenza
<b>Sanzione del 4,2%</b>	dell'imposta di registro dovuta se la regolarizzazione avviene entro 2 anni o entro la seconda dichiarazione successiva.
<b>Sanzione del 5%</b>	dell'imposta di registro dovuta se la regolarizzazione viene sanata oltre i due anni.