

Affitti. I nuovi obblighi della legge di Stabilità non eliminano la responsabilità solidale delle altre parti

## Registrazione a carico del locatore

Gli obblighi imposti al locatore dal nuovo testo dell'articolo 13 della legge 431/1998 (disciplina delle locazioni abitative) non hanno rilievo ai fini tributari, né sotto l'aspetto dei soggetti solidalmente obbligati alla registrazione del contratto né sotto quello della possibilità di procedere, tardivamente, al ravvedimento operoso. La proroga tacita del contratto va comunicata all'agenzia delle Entrate entro 30 giorni dal suo verificarsi e il ritardo nel pagamento comporta la sanzione (ravvedibile) pari al 30% dell'imposta dovuta. Sono questi i chiarimenti che l'agenzia delle Entrate ha reso al Sole 24 Ore in tema di contratti di locazione.

La legge di Stabilità 2016 (comma 59) ha riscritto integralmente l'articolo 13 della legge 431/98, che, regolando i «patti contrari alla legge» con cui i contraenti del contratto di locazione tentano di sfuggire alla registrazione fedele degli accordi stipulati, aveva originato un copioso dibattito dottrinale e giurisprudenziale.

Il comma 1 del nuovo testo impone al locatore di provvedere alla registrazione del contratto nel termine perentorio di 30 giorni, dandone «documentata comunicazione», nei successivi 60, al conduttore e all'amministratore del condominio, in quest'ultimo caso per la corretta tenuta dell'anagrafe condominiale (articolo 1130, numero 6, del Codice civile). Se sotto l'aspetto civilistico questi obblighi assumono importanza per le gravi conseguenze che derivano dall'omissione (nullità della pattuizione, possibile azione di restituzione dell'indebito da parte del conduttore eccetera), sotto il profilo fiscale ci si è interrogati sulla discordanza con le norme in vigore contenute nel Dpr 131/1986, che prevedono una pluralità di soggetti obbligati a chiedere la registrazione del contratto. Tra essi, per le scritture private non autenticate, le parti contraenti e, ove intervenuti alla stipula, gli agenti immobiliari. A norma del successivo articolo 57, questi soggetti sono solidalmente obbligati al pagamento dell'imposta di registro che grava sui contratti stessi. Secondo l'Agenzia queste norme restano invariate anche successivamente alle modifiche operate dalla legge di Stabilità 2016, per cui, in caso di omessa registrazione:

il locatore subirà le conseguenze di natura civilistica e quelle di natura tributaria;

gli altri soggetti obbligati alla registrazione risponderanno, solidalmente con il locatore, delle sole sanzioni tributarie.

Le conseguenze sul contratto derivanti dall'inadempimento del locatore non inficiano, secondo le Entrate, la possibilità per tutti i soggetti solidalmente obbligati alla registrazione di procedere al ravvedimento operoso per mitigare le sanzioni applicabili. Queste ultime vanno dal 120% al 240% dell'imposta dovuta, con riduzione alla metà (dal 60% al 120% con un minimo di 2.000 euro) in caso di registrazione effettuata con ritardo non superiore a 30 giorni (articolo 69, Dpr 131/1986, come modificato, dal 1° gennaio scorso, dall'articolo 18 del Dlgs 158/2016).

Il decreto "sanzioni" ha modificato anche gli obblighi riguardanti la registrazione e il versamento dell'imposta in caso di cessione, risoluzione o proroga, anche tacita del contratto. In quest'ultima ipotesi, le parti devono comunicare all'Agenzia la proroga non formalizzata entro trenta giorni dal suo verificarsi, previo pagamento dell'imposta (ove dovuta), tramite il modello RL1 o (in via telematica) RLI-web, evitando così l'applicazione della sanzione (ravvedibile) pari al 30% (articolo 13, comma 1, Dlgs 471/1997).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Giorgio Gavelli