

Risoluzione del 28/03/2001 n. 36 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

Sanzioni amministrative in materia di imposta di registro.

Sintesi: La risoluzione fornisce chiarimenti in merito alle sanzioni amministrative applicabili nei casi di omesso versamento dell'imposta di registro dovuta sul canone di locazione.

Testo:

La Confederazione nazionaleha chiesto di conoscere, con riferimento ai contratti pluriennali di locazione di immobili urbani, regolarmente registrati, quale sia la sanzione amministrativa applicabile nell'ipotesi di omesso versamento dell'imposta di registro dovuta sull'ammontare del canone relativo ad annualità successive alla prima e quali siano le modalità per usufruire del ravvedimento disciplinato dall'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472.

Si osserva preliminarmente che l'articolo 17, comma 3, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, dispone che: "Per i contratti di locazione di immobili urbani di durata pluriennale l'imposta può essere assolta sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto ovvero annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno."

Da tale disposizione deriva che l'imposta può essere assolta:

- a) in unica soluzione sull'importo complessivamente pattuito per l'intera durata del contratto;
- b) annualmente in relazione all'ammontare del canone di locazione relativo a ciascun anno.

Nella fattispecie indicata alla lettera b), nell'ipotesi di omesso versamento dell'imposta di registro relativa ad annualità successive alla prima, si rende applicabile la sanzione amministrativa prevista dall'art. 13, comma 2, del d.lgs. 18 dicembre 1997, n. 471, pari al 30 per cento dell'importo non versato (Circolare n.23/E del 25 gennaio 1999, capitolo IV).

La medesima sanzione si applica anche in presenza di un contratto di locazione di immobile urbano, stipulato per la durata di quattro anni, con la clausola di proroga tacita, in caso di omesso versamento dell'imposta di registro riferita ad annualità successive alla quarta.

In tale ipotesi, infatti, in mancanza di espressa risoluzione, qualora il contratto originario sia stato regolarmente registrato, e' sufficiente corrispondere l'imposta dovuta per le annualità successive alla quarta con le stesse modalità previste per il pagamento delle annualità successive alla prima.

L'eventuale mancato versamento nei termini, pertanto, non configura una ipotesi di omessa registrazione sanzionabile a norma dell'art. 69 del citato testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, come sostituito dall'art. 1, comma 1, lett. b), del d.lgs. 18 dicembre 1997, n. 473, bensì una delle ipotesi di tardivo pagamento previste dalla disposizione di carattere generale di cui al citato comma 2 dell'art. 13 del d.lgs. n. 471 del 1997.

In entrambe le fattispecie sopradescritte, e' possibile procedere spontaneamente alla regolarizzazione della violazione per omesso versamento,

sempreché la stessa non sia stata già constatata e non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento.

In particolare, per operare il ravvedimento di cui all'art.13 del d.lgs. 18 dicembre 1997, n. 472, come modificato, da ultimo, dall'art. 2, comma 1, lett. b), del d.lgs. 30 marzo 2000, n. 99, occorre effettuare il versamento della sanzione ridotta nella misura:

- a) del 3,75 per cento dell'imposta versata in ritardo (un ottavo del 30 per cento) se la regolarizzazione avviene entro trenta giorni dalla scadenza del termine previsto per il pagamento;
- b) del 6 per cento dell'imposta versata in ritardo (un quinto del 30 per cento) in caso di regolarizzazione entro un anno dalla scadenza del termine previsto per il pagamento.

Si rammenta che, ai fini della validità del ravvedimento, oltre alla sanzione nella misura ridotta di cui sopra, e' necessario versare, entro gli stessi termini di cui ai punti a) e b), anche l'imposta dovuta nonché gli interessi moratori commisurati al tributo, calcolati al tasso legale con maturazione giorno per giorno (Circolare n. 192/E del 23 luglio

1998, par. 3.3).
