

ADEMPIMENTI

La solidarietà nei contratti di locazione

di **Sandro Cerato**

In merito alla disciplina riguardante gli obblighi di registrazione del contratto di locazione immobiliare, il **locatore** ha l'obbligo, ai sensi dell'articolo 13, primo comma, della Legge 431/1998, come riformulato con l'articolo 1, comma 59, della Legge di stabilità 2016, di **registrare il contratto di locazione nel termine perentorio di 30 giorni**, decorrente dalla data di stipula del contratto stesso.

Inoltre, **entro i successivi 60 giorni**, deve dare **“documentata comunicazione” dell'avvenuta registrazione** del contratto:

- al conduttore;
- all'amministratore del condominio (affinché possa aggiornare la c.d. “anagrafe condominiale” prevista dall'articolo 1130, numero 6, del codice civile).

Nel caso in cui il locatore non provveda a compiere questi doveri, in merito alla registrazione dei contratti di locazione, c'è **solidarietà**:

- **tra locatore e conduttore**, se il contratto è stato stipulato senza l'intermediazione di agenti immobiliari;
- **tra locatore, conduttore e agente**, se il contratto è stato concluso grazie all'intervento dell'agente immobiliare.

Infatti, come evidenziato dall'Agenzia delle entrate, con la **circolare n. 27/E/2016**, la modifica normativa, introdotta dalla Legge di stabilità per il 2016, non ha variato la disciplina fiscale prevista dagli articoli 10 e 57 del D.P.R. 131/1986 in materia di imposta di registro per la registrazione dei contratti di locazione.

Pertanto, l'**obbligo di richiedere la registrazione** del contratto rimane a carico di **entrambe le parti (locatore e conduttore)**, nell'ipotesi di contratti di locazione redatti nella forma di **scrittura privata non autenticata**.

Per di più detto obbligo grava anche in capo agli **agenti di affari in mediazione**, ai sensi dell'articolo 10, primo comma, lett. d-bis), del D.P.R. 131/1986.

Dall'esame della disciplina, l'Agenzia delle entrate, nella circolare citata, afferma che *“la modifica operata con la legge di Stabilità 2016 non abbia innovato le regole di registrazione dei contratti di locazione, come disciplinati dall'imposta di registro e, dunque, **restano obbligati**”*

all'adempimento della registrazione ed al pagamento della relativa imposta oltre che il locatore anche il conduttore dell'immobile ovvero l'agente immobiliare, qualora si tratti di contratti conclusi a seguito della loro attività".

Di conseguenza le **sanzioni** previste dall'articolo 69 del D.P.R. 131/1986, che variano dal 120 al 240 per cento dell'imposta dovuta o dal 60 al 120 per cento dell'imposta dovuta, con un minimo di 200 euro, se la richiesta di registrazione è effettuata con ritardo non superiore a 30 giorni, trovano applicazione nei confronti dei soggetti obbligati alla registrazione.

Tali soggetti possono avvalersi dell'istituto del **ravvedimento operoso**, di cui all'articolo 13 del D.Lgs. 472/1997, qualora ne ricorrano le condizioni.