

Sanzioni registrazione tardiva locazioni: aggiornato il modello RLI

SINTESI OPERATIVA

Con la pubblicazione del modello RLI aggiornato dello scorso 14 ottobre 2025, l'Agenzia delle Entrate ha finalmente messo nero su bianco quello che la Cassazione sosteneva già da tempo. Le sanzioni per la tardiva registrazione dei contratti di locazione si calcolano solo sulla prima annualità quando il contribuente sceglie il pagamento frazionato annuale dell'imposta di registro. La risoluzione 56/2025 chiude una stagione di ambiguità interpretative che aveva creato non pochi problemi agli operatori del settore.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Con la pubblicazione del modello RLI aggiornato dello scorso 14 ottobre 2025, l'Agenzia delle Entrate ha finalmente messo nero su bianco quello che la Cassazione sosteneva già da tempo. Le **sanzioni per la tardiva registrazione dei contratti di locazione** si calcolano solo sulla prima annualità quando il contribuente sceglie il pagamento frazionato annuale dell'imposta di registro. La risoluzione 56/2025 chiude una stagione di ambiguità interpretative che aveva creato non pochi problemi agli operatori del settore.



Cosa sapere in un minuto

- ◆ Le sanzioni per la tardiva registrazione dei contratti di locazione si calcolano solo sulla prima annualità, se si sceglie il pagamento annuale dell'imposta di registro.
- ◆ Ritardo entro 30 giorni: sanzione del 45% (minimo 150 euro); oltre 30 giorni: sanzione del 120% (minimo 250 euro), sempre sulla prima annualità.
- ◆ Per le annualità successive, la sanzione è del 25% degli importi tardivi (art. 13 D.Lgs 471/97).
- ◆ Con cedolare secca: sanzione fissa di 150 euro entro 30 giorni, 250 euro oltre il termine.
- ◆ L'Agenzia delle Entrate si è allineata con la Cassazione, offrendo maggiore certezza e riducendo l'onere sanzionatorio per chi registra in ritardo.

LA SVOLTA DELL'AGENZIA SUL CALCOLO SANZIONATORIO

Diciamo subito che il cambio di rotta dell'amministrazione finanziaria non arriva dal nulla. La Corte di cassazione aveva già tracciato la strada, chiarendo che quando si opta per il versamento annuale previsto dall'art. 17 del DPR 131/1986, la sanzione non può essere ancorata all'imposta dell'intero contratto. Si prende come riferimento solo il **primo anno di durata del rapporto locatizio**. Niente più calcoli sull'importo complessivo.

L'orientamento precedente dell'Agenzia faceva acqua da tutte le parti, lo si sapeva. Adesso, con la risoluzione 56/2025, arriva l'adeguamento alla giurisprudenza di legittimità. Una scelta che nella prassi quotidiana si traduce in un alleggerimento non da poco per chi sfocia i termini di registrazione.

QUADRO DELLE SANZIONI DOPO I DECRETI LEGISLATIVI

Il sistema sanzionatorio vigente trova fondamento nei decreti legislativi 87/2024 e 81/2025. Quando la registrazione manca del tutto, scatta una sanzione pari al **120% dell'imposta dovuta**, con un minimo di 250 euro che non si può evi-

tare. Ma se ci si muove entro i **30 giorni successivi alla scadenza**, la misura scende al 45% dell'imposta. Anche qui però esiste una soglia invalicabile: 150 euro.

Secondo quanto previsto dall'articolo 69 del DPR 131/86, queste percentuali vanno applicate – ed è questo il punto chiave – sull'imposta del primo anno quando si è scelto il pagamento annuale. Non sull'intero ammontare pluriennale.

UN CASO PRATICO PER CAPIRE MEGLIO

Si consideri un contratto per uso abitativo di tipo “4+4” firmato il 5 novembre 2025. Il termine per la registrazione scade il 5 dicembre 2025. Il canone annuo ammonta a 12.000 euro e si applica l'aliquota ordinaria del 2%. L'imposta del primo anno risulta quindi pari a 240 euro.

Ipotizziamo che la registrazione avvenga il 20 dicembre 2025, con richiesta di versamento annuale ma senza utilizzare il ravvedimento operoso. Il ritardo rientra nei 30 giorni. La sanzione del 45% va calcolata sui 240 euro del primo anno: si ottiene 108 euro. Cifra che sta sotto il minimo edittale. Quindi si applica la **sanzione fissa di 150 euro**.

Se invece la registrazione slittasse al 10 gennaio 2026 (oltre il trentesimo giorno dal termine), entrerebbe in gioco la sanzione del 120%. Sempre sui 240 euro del primo anno. Il calcolo porta a 288 euro.

SITUAZIONE	RITARDO	BASE DI CALCOLO	SANZIONE TEORICA	SANZIONE APPLICATA
Registrazione 20/12/2025	Entro 30 gg	240 € (1° anno)	108 € (45%)	150 € (minimo)
Registrazione 10/01/2026	Oltre 30 gg	240 € (1° anno)	288 € (120%)	288 €

LE ANNUALITÀ SUCCESSIVE E IL REGIME SANZIONATORIO

Per gli anni successivi al primo cambia tutto. L'Agenzia ha precisato che si applica l'articolo 13 del decreto legislativo 471/97. Quando si versa in ritardo l'imposta delle annualità seguenti, la sanzione è pari al **25% degli importi pagati tardivamente**. Rispetto alle scadenze previste, intende.

Una disciplina differente quindi, che nella pratica professionale richiede attenzione quando si gestiscono contratti pluriennali con pagamento frazionato.

CEDOLARE SECCA E SANZIONI FISSE

La questione si complica – o forse si semplifica, dipende dai punti di vista – quando entra in gioco la cedolare secca. Qui manca l'imposta di registro per definizione, visto che si tratta di un regime sostitutivo. Come si calcolano le sanzioni allora?

L'Agenzia ha fatto chiarezza superando quanto affermato nella circolare 26/2011. Si applica la sanzione fissa prevista dall'art. 69 del DPR 131/86. Quindi 150 euro quando il ritardo sta entro i 30 giorni, oppure 250 euro se si va oltre. La Relazione illustrativa al decreto legislativo 81/2025 conferma questo approccio.

Nella prassi applicativa si tratta di una semplificazione non da poco, visto che elimina incertezze sul parametro di riferimento per il calcolo.

GLI EFFETTI PRATICI PER CONTRIBUENTI E PROFESSIONISTI

Il nuovo schema operativo delineato dal modello RLI aggiornato offre agli operatori del settore un quadro finalmente definito. La scelta del versamento annuale dell'imposta di registro risulta decisamente più favorevole rispetto a prima, quando la sanzione veniva commisurata all'intero importo del contratto.



Chi gestisce locazioni si trova davanti a un sistema che riduce sensibilmente l'onere sanzionatorio in caso di ritardi. L'allineamento alla giurisprudenza di Cassazione porta maggiore certezza e, diciamo pure, anche una certa equità nel trattamento dei contribuenti che optano per il frazionamento del pagamento.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

***Nota informativa:** Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (17/10/2025). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Ventican

STUDIO PIZZANO