STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

SANZIONI OMESSA REGISTRAZIONE DEGLI ATTI: RITORNA IL MINIMO

Pubblicato il15 Marzo 2025 di Sabatino Pizzano

La normativa sulle sanzioni fiscali per l'omessa o tardiva registrazione degli atti immobiliari torna a prevedere un importo minimo, reintroducendo un sistema simile a quello in vigore prima delle recenti modifiche. La nuova proposta, contenuta nella bozza del Decreto Legislativo approvato preliminarmente dal Consiglio dei Ministri, stabilisce un minimo di 250 euro per l'omessa registrazione e 150 euro per i ritardi fino a 30 giorni. La modifica avrà implicazioni dirette sul calcolo delle sanzioni in sede di ravvedimento operoso e riporta in primo piano il dibattito sulla proporzionalità delle sanzioni rispetto all'imposta dovuta.

La nuova disciplina sanzionatoria: un passo indietro o una necessità fiscale?

La proposta di modifica dell'articolo 69 del DPR 131/86, contenuta nella bozza di decreto legislativo in tema di sanzioni tributarie, segna un significativo cambio di rotta rispetto all'impostazione recentemente adottata con il DLgs. 87/2024. **La ragione di questo cambiamento sembra risiedere principalmente nell'impatto economico negativo che l'assenza di minimi sanzionatori avrebbe comportato per le casse dello Stato**.

Analizzando nel dettaglio la nuova disciplina, si prevede che:

- L'omessa registrazione sarà sanzionata con una penalità pari al 120% dell'imposta dovuta, ma con l'introduzione di un minimo di 250 euro;
- La registrazione effettuata con ritardo non superiore ai 30 giorni comporterà una sanzione pari al 45% dell'imposta dovuta, con un minimo di 150 euro.

Questo sistema si differenzia sostanzialmente sia dalla disciplina precedente al DLgs. 87/2024, sia da quella attualmente in vigore per le violazioni commesse dal 1° settembre 2024.

Evoluzione normativa: confronto tra i regimi sanzionatori

Per comprendere appieno la portata delle modifiche proposte, è opportuno ripercorrere l'evoluzione della disciplina sanzionatoria in materia di registrazione degli atti.

Nella versione dell'articolo 69 del DPR 131/86 antecedente al DLgs. 87/2024, il regime sanzionatorio si articolava come segue:

- L'omessa registrazione era punita con una sanzione dal 120% al 240% dell'imposta dovuta, senza previsione di un importo minimo;
- La registrazione tardiva (con ritardo non superiore a 30 giorni) comportava una sanzione dal 60% al 120% dell'imposta dovuta, con un minimo fissato in 200 euro.

Con l'entrata in vigore del DLgs. 87/2024, applicabile alle violazioni commesse dal 1° settembre 2024, il sistema è stato modificato nei seguenti termini:

- L'omessa registrazione è punita con una sanzione pari al 120% dell'imposta dovuta, senza previsione di un minimo;
- La registrazione tardiva (entro 30 giorni) prevede una sanzione ridotta al 45% dell'imposta dovuta, eliminando qualsiasi importo minimo.

La nuova proposta normativa, se approvata definitivamente, determinerà un ritorno alla logica dei minimi sanzionatori, seppure con importi differenziati rispetto al passato: 250 euro per l'omessa registrazione e 150 euro per quella tardiva entro 30 giorni.

Implicazioni pratiche sul ravvedimento operoso

Le modifiche proposte eserciteranno un impatto significativo sul calcolo delle sanzioni in caso di ravvedimento operoso, **istituto ampiamente utilizzato dai contribuenti per regolarizzare spontaneamente la propria posizione fiscale**.

Considerando il ravvedimento ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera c) del DLgs. 472/97 (che equipara l'omessa registrazione a un'omessa dichiarazione), con riduzione della sanzione a 1/10 del minimo, le conseguenze saranno le seguenti:

- Se la registrazione avviene con ritardo massimo di 30 giorni, la sanzione minima da versare sarà di 15 euro (derivante dal calcolo 150/10);
- Se la registrazione viene effettuata con ritardo compreso tra 31 e 90 giorni, il minimo sanzionatorio salirà a 25 euro (250/10).

Un aspetto critico che emergeva nel sistema precedente al DLgs. 87/2024 e che si riproporrà con la nuova disciplina riguarda la sproporzione tra il minimo sanzionatorio e l'imposta minima dovuta per le locazioni e gli affitti immobiliari. In base alla Nota II all'articolo 5 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86, l'imposta minima è pari a 67 euro.

Nel sistema antecedente al DLgs. 87/2024, in caso di ravvedimento nei 30 giorni, il minimo da pagare era di 20 euro (200/10), mentre in assenza del minimo la sanzione sarebbe stata di appena 6,7 euro (67/10). Nonostante la riduzione del minimo proposta (da 200 a 150 euro per la registrazione tardiva), **la sproporzione continuerà a persistere**, con conseguenze economiche non trascurabili per i contribuenti, soprattutto in relazione a contratti di modesto valore.

Un caso pratico: impatto sulle locazioni immobiliari

Per comprendere meglio le implicazioni concrete delle modifiche normative, consideriamo il caso di un contratto di locazione di un piccolo immobile con canone annuo di 4.800 euro (400 euro mensili).

L'imposta di registro dovuta sarebbe di 96 euro (2% di 4.800 euro). Nel caso di omessa registrazione, in base alle nuove previsioni, la sanzione ordinaria ammonterebbe a 250 euro (essendo superiore al 120% dell'imposta, pari a 115,20 euro). In caso di ravvedimento nei 90 giorni, il contribuente dovrebbe versare una sanzione di 25 euro.

Se confrontiamo questa situazione con quella attualmente in vigore (post DLgs. 87/2024), dove non è previsto alcun minimo, la sanzione in caso di ravvedimento sarebbe stata di soli 11,52 euro (120% x 96 x 1/10).

Questo esempio evidenzia come **l'introduzione dei minimi sanzionatori determini un aggravio economico non indifferente, soprattutto per i piccoli contratti e per i contribuenti che intendono regolarizzare spontaneamente la propria posizione**.

Problematiche di diritto transitorio

Un aspetto particolarmente delicato della riforma proposta riguarda il diritto transitorio, in quanto nella bozza di decreto non figura alcuna norma di decorrenza. Questa lacuna normativa determinerà inevitabilmente una complessa stratificazione di regimi sanzionatori applicabili in base al momento in cui è stata commessa la violazione:

- Per le omesse registrazioni commesse fino al 31 agosto 2024: assenza di minimo per l'omessa registrazione, presenza del minimo di 200 euro per la registrazione tardiva (entro 30 giorni);
- Per le omesse e tardive registrazioni commesse dal 1° settembre 2024 fino all'entrata in vigore del nuovo decreto: assenza di qualsiasi minimo sanzionatorio;
- Per le violazioni commesse dopo l'entrata in vigore del decreto legislativo: applicazione dei nuovi minimi di 250 euro per le

omesse registrazioni e di 150 euro per le tardive registrazioni (entro 30 giorni).

Questa stratificazione **comporterà inevitabili difficoltà interpretative e applicative**, nonché possibili disparità di trattamento tra situazioni sostanzialmente analoghe ma temporalmente collocate in momenti diversi.

Riflessioni conclusive: tra esigenze di gettito e proporzionalità delle sanzioni

La reintroduzione dei minimi sanzionatori per l'omessa e tardiva registrazione degli atti risponde evidentemente a esigenze di gettito, come indirettamente confermato dal preambolo della bozza di decreto che fa riferimento all'impatto economico della precedente modifica sulle casse dello Stato.

Tuttavia, questo intervento solleva interrogativi in merito alla proporzionalità delle sanzioni rispetto alla gravità della violazione, soprattutto in relazione a contratti di modesto valore economico. La sproporzione tra imposta dovuta e sanzione minima, infatti, **potrebbe apparire in contrasto con i principi di equità e ragionevolezza che dovrebbero informare il sistema sanzionatorio tributario**.

D'altro canto, è innegabile che la presenza di minimi sanzionatori rappresenti uno stimolo alla compliance spontanea, disincentivando comportamenti elusivi o dilatori da parte dei contribuenti.

IN SINTESI

Quali sono le principali modifiche alla normativa sulle sanzioni per l'omessa o tardiva registrazione degli atti immobiliari? La nuova proposta di modifica della disciplina sanzionatoria prevede la reintroduzione di un importo minimo: 250 euro per l'omessa registrazione e 150 euro per i ritardi fino a 30 giorni. Questo sistema si riallinea a quello preesistente prima del DLgs. 87/2024, che aveva eliminato i minimi sanzionatori.

Come si è evoluta la disciplina delle sanzioni nel tempo? In passato, le sanzioni per omessa registrazione oscillavano tra il 120% e il 240% dell'imposta dovuta, con un minimo di 200 euro per i ritardi fino a 30 giorni. Il DLgs. 87/2024 ha eliminato i minimi, prevedendo solo percentuali sull'imposta. La nuova proposta, invece, ripristina i minimi sanzionatori con importi ridotti rispetto al passato.

Quali sono le implicazioni della nuova normativa sul ravvedimento operoso? Il ripristino dei minimi inciderà sul calcolo delle sanzioni ridotte. Ad esempio, se la registrazione avviene entro 30 giorni, il minimo da versare sarà 15 euro, mentre per ritardi tra 31 e 90 giorni sarà 25 euro. Tuttavia, persiste una sproporzione tra l'imposta minima dovuta per locazioni (67 euro) e le sanzioni, rendendo il sistema meno equo per piccoli contratti.

Qual è l'impatto economico della riforma sui contratti di locazione? Per un contratto di locazione con imposta di registro di 96 euro, la nuova sanzione minima per omessa registrazione sarà di 250 euro, mentre in caso di ravvedimento si pagheranno 25 euro. Rispetto al sistema attuale, senza minimi, il costo per il contribuente aumenterà sensibilmente, penalizzando soprattutto i piccoli contratti.

Quali criticità emergono dal punto di vista del diritto transitorio? La bozza di decreto non specifica chiaramente la decorrenza delle nuove regole, creando un problema di stratificazione normativa. A seconda della data della violazione, potrebbero applicarsi regimi sanzionatori differenti, causando incertezze e possibili disparità di trattamento.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA