

Norme & Tributi

Locazioni, per la registrazione tardiva sanzione sull'imposta del primo anno

Immobili

La risoluzione 56/E rivede la posizione alla luce della giurisprudenza

La penalità non va commisurata all'importo dovuto per l'intera durata

Angelo Busani

Deve essere commisurata all'imposta dovuta per la prima annualità (e non all'imposta dovuta in relazione all'intera durata del contratto) la sanzione per la tardiva registrazione di un contratto di locazione o sublocazione di un immobile urbano di durata pluriennale, soggetto a imposta di registro, in caso di opzione per l'imposizione anno per anno. Si tratta della sanzione pari al 120% dell'imposta do-

vuta (con un minimo di 250 euro) riducibile al 45% (con un minimo di 150 euro) per il caso di tardività non superiore a 30 giorni (articolo 69 del Dpr 131/1986 ovvero articolo 41 Dlgs 173/2024 dal 1° gennaio 2026). Fino alla decorrenza del Dlgs 87/2024 (poi modificato dal Dlgs 81/2025) tale sanzione era compresa tra il 120 e il 240% (o dal 60 al 120% o per tardività contenuta entro trenta giorni).

Con questa affermazione contenuta nella risoluzione 56/E/2025, l'agenzia delle Entrate opera dunque un radicale revirement rispetto a quanto in contrario esplicitato nella circolare 26/E del 1° giugno 2011 e da allora continuamente sostenuto, con ciò aderendo alle costanti e univoche sollecitazioni pervenute dalla Cassazione (e precisamente nelle decisioni 1981, 2357, 2585, 2606, 10504 e 17657 del 2024).

Resta invece fermo che: con riferimento alla tassazione delle annualità successive alla prima trova applicazione la sanzione per tardivo versamento prevista dall'articolo 13 Dlgs 471/1997 (articolo 38 Dlgs 173/2024 dal 1° gen-

naio 2026), vale a dire una sanzione di importo pari al 25% dell'importo non versato; in caso di tardiva registrazione di un contratto di locazione o sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale, soggetto a cedolare secca, si applica la sanzione in misura fissa di cui all'articolo 69 del Dpr 131/1986.

Il conflitto interpretativo ora risolto verteva sull'individuazione della base di commisurazione della sanzione. Al riguardo:

- l'articolo 43, comma 1, lettera h), del Dpr 131/1986 (ovvero articolo 47, comma 1, lettera g, del Dlgs 173/2024 dal 1° gennaio 2026) stabilisce che la base imponibile del contratto di locazione è data dall'ammontare dei corrispettivi in denaro pattuiti per l'intera durata del contratto; tuttavia, se corrisposta per l'intera durata del contratto, l'imposta si riduce di una percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità (articolo 5, Tariffa Parte Prima, allegata al Dpr 131/1986; la numerazione non cambia nella Tariffa allegata al Dlgs 173/2024);

- nel caso di contratto di locazione di durata pluriennale, l'articolo 17, comma 3, del Dpr 131/1986 (ovvero l'articolo 21 Dlgs. 173/2024 dal 1° gennaio 2026), dispone che l'imposta può essere assolta annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno.

La Cassazione ha argomentato il suo contrario avviso, rispetto all'orientamento delle Entrate, affermando la natura annuale dell'imposta di registro sui canoni di locazione in base alla considerazione che l'opzione di pagamento dell'imposta in unica soluzione venne introdotta solo per consentire all'erario di incamerare anticipatamente gli importi dell'imposta dovuti per ciascun anno, a tal fine prevedendo l'incentivazione per tale opzione.

Se dunque la sanzione fosse commisurata all'importo complessivo della tassazione dovuta, si avrebbe l'inammissibile conseguenza di «scindere la relazione di causalità e proporzionalità che deve necessariamente sempre sussistere tra l'illecito e la sanzione».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Stop alle agevolazioni sulla pertinenza a terzi

Montagna

La concessione in affitto o in comodato d'uso fa perdere il bonus

Alessandra Caputo

La concessione in affitto o in comodato di una pertinenza del maso chiuso comporta la perdita delle agevolazioni fruite per l'acquisto. Lo precisa la risposta a interpello 262/2025 delle Entrate.

Il caso riguardava un contribuente che aveva la piena proprietà di un maso chiuso e, contestualmente, aveva richiesto l'applicazione delle agevolazioni di cui all'articolo 9, comma 2 del Dpr 601/1973. Tale norma, prevede nel caso di trasferimento, nei territori montani, di fondi rustici a favore di coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale e assistenziale, l'esenzione dalle imposte catastali e di bollo e il pagamento delle imposte di registro e ipotecaria in misura fissa. Ol-

tre che il rispetto dei requisiti soggettivi e oggettivi, la norma prevede anche una condizione: i terreni devono essere condotti per almeno cinque anni dal momento di stipula dell'atto di acquisto; se, infatti, prima del decorso di questo termine l'acquirente aliena volontariamente i terreni o smette di condurli o coltivarli direttamente, si decade dalle agevolazioni.

Di fatto, l'agevolazione in parte ricalca quella della piccola proprietà contadina (articolo 2, comma 4-bis, del Dl 194/2009) ma è riservata ai trasferimenti nelle zone montane.

Per l'agenzia delle Entrate i fabbricati qualificabili come pertinenze dei terreni facenti parte del maso chiuso, per i quali sia stata riconosciuta l'agevolazione fiscale, devono essere funzionalmente e concretamente a servizio del fondo agricolo, in coerenza con i presupposti e le finalità del regime agevolativo applicato. Pertanto, la concessione in godimento a terzi dei fabbricati pertinenziali, prima che sia decorso il quinquennio dalla data di acquisto, non è compatibile con il mantenimento dell'agevolazione fiscale in esame. Da qui il rigetto dell'istanza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il nuovo regime impatriati permette di svolgere anche attività collaterali

Lavoro dipendente

Applicazione del vantaggio limitata all'impiego con il neo datore italiano

Antonio Longo

Il nuovo regime impatriati, seppur più restrittivo rispetto al precedente, consente lo svolgimento di attività lavorative ulteriori rispetto a quella incentivata. Con la risposta a interpello 263/2025 l'agenzia delle Entrate torna a chiarire l'ambito applicativo del nuovo regime agevolativo per i lavoratori impatriati, introdotto dall'articolo 5 del Dlgs 209/2023. In particolare, la risposta affronta un tema di grande interesse pratico: la compatibilità del regime con lo svolgimento di un'ulteriore attività lavorativa al rientro in Italia. Nel caso esaminato, un cittadino italiano si era trasferito all'estero nel 2023 per lavorare come dipendente presso una società estera, mantenendo però una collaborazione coordinata e continuativa con un'università italiana. Intende rientrare in Italia nel 2026 per lavorare come dipendente presso una società diversa e non collegata a quella estera, proseguendo al contempo la collaborazione con l'università. L'Agenzia conferma che il contribuente potrà accedere al nuovo regime agevolativo, ma solo con riferimento al reddito da lavoro dipendente prodotto in Italia per la nuova società. La prosecuzione della collaborazione con l'università non è

ostativa all'applicazione del regime, ma i relativi redditi non potranno beneficiare dell'agevolazione, in quanto, secondo le Entrate, l'attività è svolta per lo stesso soggetto per cui il contribuente ha lavorato anche prima dell'espatrio. In tal caso, infatti, il periodo minimo di residenza all'estero richiesto dalla norma si estende a sette anni, requisito non soddisfatto nel caso di specie.

La risposta a interpello 264/2025 riguarda, invece, un lavoratore rientrato in Italia dopo aver lavorato per la Banca europea per la ricostruzione e lo sviluppo (Bers), istituzione finanziaria internazionale con sede a Londra. L'Agenzia chiarisce che, nel caso di specie, non si applica il regime di residenza in Italia ex lege previsto dall'articolo 13 del Protocollo n. 7 sui privilegi e immunità dell'Ue, in quanto la Bers non rientra tra le istituzioni dell'Ue. In base a tale disposizione – che, secondo le Entrate, precluderebbe l'accesso al regime impatriati per mancanza del requisito della residenza estera «pre impatrio» – i funzionari dell'Ue che, per ragioni esclusivamente connesse alle proprie funzioni, si trasferiscono in uno Stato membro diverso da quello in cui avevano il domicilio fiscale al momento dell'entrata in servizio, continuano ad essere considerati residenti fiscali in quest'ultimo Stato. Nel caso esaminato, invece, il contribuente, durante gli anni di servizio presso la Bers, non sarà considerato fiscalmente residente in Italia e potrà quindi accedere al nuovo regime agevolativo impatriati, a condizione che siano rispettati tutti gli altri requisiti previsti dalla disciplina agevolativa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CASSAZIONE

I requisiti necessari alla detrazione Iva

La prova dell'avvenuto pagamento non è mai un requisito per poter detrarre l'Iva. L'esercizio della detrazione dell'imposta è vincolato, infatti, soltanto a due presupposti: l'esigibilità dell'imposta e il possesso di una fattura.

L'ordinanza 27238/2025 della Cassazione è l'occasione per ribadire quali sono i presupposti necessari, e sufficienti, per

poter esercitare correttamente il diritto alla detrazione dell'imposta sul valore aggiunto.

— Anna Abagnale
— Benedetto Santacroce

© RIPRODUZIONE RISERVATA



NT+FISCO
L'articolo
in versione integrale
ntplusfisco
.ilsole24ore.com

NOVA FRIGO INDUSTRIAL REFRIGERATION Refrigerazione industriale e commerciale su misura

Dal 1976, Nova Frigo Engineering progetta e costruisce macchine per impianti di refrigerazione e termoregolazione industriali.

La sua missione è chiara: Affidabilità nel tempo Sistemi di raffreddamento duraturi e prestazioni costanti. Consumi ridotti Sistemi avanzati ad alta efficienza energetica. Rispetto per l'ambiente Tecnologie ecocompatibili per un futuro più sostenibile. Investe quotidianamente in innovazione per offrire prodotti a impatto ambientale zero, fidelizzando i clienti con soluzioni



su misura e un'assistenza post-vendita di alta qualità trasformando ogni sfida in un'opportunità per crescere e fare la differenza. - www.novafriigo.it
REFRIGERA, Pad 30 stand C20 – D21



Rischi sismici e ambientali? SOLECO propone supporti antisismici certificati

In un contesto globale segnato da eventi sismici e climatici sempre più intensi, cresce l'esigenza di tutelare la sicurezza e la continuità operativa degli impianti industriali, dai settori strategici come Oil & Gas, Nucleare fino all'HVAC/R,

energie rinnovabili, ferroviario, marino e sanitario.

Soleco Engineering, storica realtà italiana con oltre 50 anni di esperienza, progetta e produce supporti antivibranti e antisismici certificati, testati secondo

LOGIKA CONTROL A REFRIGERA 2025

Logika Control è partner di fiducia nella progettazione e nella produzione di schede elettroniche per l'automazione. L'esperienza maturata, i costanti investimenti in R&S e la visione innovativa le hanno fatto raggiungere un alto livello di competenze e affidabilità. Questi sforzi si sono concentrati nello sviluppo di una gamma completa di controllori elettronici a marchio Logika Control. A Refrigera presenta la nuova gamma Logik Frigo, disponibile in due versioni: • Logik Frigo Touch, con interfaccia moderna e intuitiva; • Logik Frigo Tronik, che integra la connettività con la piattaforma Logika-Cloud per il monitoraggio e la gestione da remoto di frigoriferi e impianti. Un'altra novità è la gamma di registratori di temperatura Logik TR Touch che



Logik 26 FTH



Logik 103 TRH

mantengono la precisione e la robustezza della serie CRR, tanto apprezzata dal mercato, con un look più moderno e un'interfaccia user-friendly che ne amplia la versatilità d'uso.

www.logikaccontrol.it
info@logikaccontrol.it
390 36237001
REFRIGERA, Pad 30 stand A52-B51



FRIGOVENETA, MERCURI e BONERA insieme a Refrigera: focus su ammoniac e CO₂ per l'industriale

FrigoVeneta torna a Refrigera affiancata da Mercuri Angelo Frindes e Bonera Refrigerazioni, entrambe parte del gruppo dal 2025. All'interno di uno stand completamente rinnovato sarà presentata per la prima volta una centrale ad ammoniac progettata internamente. La scelta consolida il posizionamento del gruppo su soluzioni naturali per la refrigerazione industriale, con particolare attenzione agli impianti NH₃ ad alta efficienza e bassa carica, oltre alle tecnologie a CO₂.



Lo stand, riprogettato per l'occasione, esprimerà l'integrazione tra i tre brand e la loro visione verso una refrigerazione sostenibile.
REFRIGERA, Pad. 30 stand A16-B17

standard internazionali, che garantiscono stabilità, qualità e resistenza anche in condizioni estreme. Con soluzioni custom, supporto tecnico completo e spedizioni *just in time*, innalza la competitività e la sicurezza dei produttori di macchine nei contesti più critici. Per maggiori informazioni: www.solecosrl.com
REFRIGERA, Pad. 30 stand E15



ABAG – Sistemi di Collaudo per misure di Sicurezza Elettrica e Prove Funzionali

L'esperienza dei Soci fondatori nella metrologia elettrica e nella progettazione hardware e software in ambito militare permette all'azienda di progettare e realizzare sistemi di collaudo e strumenti elettronici di misura riconosciuti per le loro caratteristiche di innovazione e affidabilità. Oggi, il suo core business è focalizzato sui sistemi di test a fine linea di produzione. Grazie a un approccio basato su metrologia e qualità, ABAG Srl offre ai clienti soluzioni avanzate in cui principi di misura, ripetibilità, controllo qualità e affidabilità sono integrati con cura in ogni fase della progettazione, dello sviluppo, della produzione e del collaudo. La connessione ai sistemi informativi

aziendali del Cliente è in essere nei sistemi di collaudo ABAG sino dagli anni 90. La competenza metrologica si riflette anche nei servizi post-vendita, garantendo continuità e valore aggiunto. Sistema Qualità certificato ISO 9001:2015 dalla progettazione alla taratura di strumenti.

www.abag.it
APPLITECH, Pad. 29 stand N07

