

## L'inquilino ha sempre l'obbligo di registrare il contratto

*Di seguito una interessante presa di posizione dell'Agenzia delle entrate  
assunta con la Circolare n. 27/E del 13.6.'16*

Domanda – Come si concilia, anche a livello sanzionatorio, il nuovo testo dell'articolo 13, comma 1, della legge n. 431/'98 (introdotto dal comma 59 dell'articolo 1 della legge di stabilità 2016) con l'articolo 57 del d.p.r. n. 131/'86 che stabilisce la solidarietà tra conduttore e locatore per il versamento dell'imposta e la registrazione del contratto?

Risposta – L'articolo 13, comma 1, della legge n. 431 del 1998, come riformulato con l'articolo 1, comma 59, della legge di stabilità 2016, ha introdotto l'obbligo a carico del locatore di provvedere alla registrazione del contratto di locazione nel termine perentorio di trenta giorni dalla data della sua stipula; di tale registrazione il locatore deve dare "documentata comunicazione", nei successivi sessanta giorni, al conduttore nonché all'amministratore del condominio (ai fini dell'ottemperanza, da parte di quest'ultimo, degli obblighi di tenuta della c.d. "anagrafe condominiale" - articolo 1130, numero 6, cod. civ.).

La modifica normativa, di natura civilistica, introdotta con la legge di stabilità 2016 alla disciplina delle locazioni ad uso abitativo di cui alla legge n. 431 del 1998 non ha, tuttavia, variato la disciplina fiscale prevista, ai fini dell'imposta di registro, dagli articoli 10 e 57 del d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131 (Tur), per la registrazione dei contratti di locazione.

Si rammenta che l'articolo 10 del Tur stabilisce al comma 1, lett. a), tra l'altro, l'obbligo di richiedere la registrazione a cura delle parti contraenti (e, dunque, sia il conduttore che il locatore) per i contratti di locazione redatti nella forma di scrittura privata non autenticata. Detto obbligo grava, altresì, in capo agli agenti di affari in mediazione, ai sensi della successiva lettera d-bis) dello stesso articolo 10 del Tur.

Coerentemente l'articolo 57 del Tur stabilisce l'obbligo solidale di pagamento dell'imposta in capo alle parti contraenti e agli agenti immobiliari "per le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione degli affari".

In definitiva, deve ritenersi, 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.

da *Confedilizia notizie*, settembre '16

*Confedilizia notizie* è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione