

Civile Ord. Sez. 5 Num. 24658 Anno 2026
Presidente: CANDIA UGO
Relatore: LO SARDO GIUSEPPE
Data pubblicazione: 15/08/2026

IMPOSTA DI REGISTRO
ACCERTAMENTO
LOCAZIONI IMMOBILIARI
SANZIONE AMMINISTRATIVA PER OMESSA
O TARDIVA REGISTRAZIONE
DINIEGO DI DEFINIZIONE AGEVOLATA

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 31533/2021 R.G., proposto

DA

Agenzia delle Entrate, con sede in Roma, in persona del
Direttore *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'Avvocatura
Generale dello Stato;

RICORRENTE

CONTRO

"Gest Quattro S.p.A.", con sede in Milano, in persona
dell'amministratore delegato *pro tempore*, rappresentata e
difesa dall'Avv. Dario Moresco, giusta procura in calce al
controricorso;

CONTRORICORRENTE

avverso la sentenza depositata dalla Commissione tributaria
regionale per la Lombardia il 5 ottobre 2021, n. 3592/1/2021;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio
del 9 luglio 2026 dal Dott. Giuseppe Lo Sardo;

FATTI DI CAUSA

1. L'Agenzia delle Entrate ha proposto ricorso per la cassazione
della sentenza depositata dalla Commissione tributaria

regionale per la Lombardia il 5 ottobre 2021, n. 3592/1/2021, che, in controversia su impugnazione del diniego della definizione agevolata (con provvedimento reso il 27 maggio 2020) su domanda presentata dalla "Gest Quattro S.p.A." il 22 marzo 2019, n. T9D000807/2019, in relazione all'avviso di irrogazione della sanzione amministrativa n. E000001/2018 per la tardiva registrazione di un contratto di locazione immobiliare, dopo il pagamento di imposta, interessi moratori e sanzione amministrativa in misura ridotta per ravvedimento (ex art. 13 del d.lgs. 18 dicembre 1997, n. 472), sul rilievo del mancato versamento del 40% della sanzione amministrativa, trattandosi di *"controversia relativa a sanzioni non collegate al tributo"* (ex art. 6, comma 3, del d.l. 23 ottobre 2018, n. 119, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2018, n. 136), ha rigettato l'appello proposto dalla medesima nei confronti della "Gest Quattro S.p.A.", con compensazione delle spese giudiziali.

2. La Commissione tributaria regionale ha confermato la decisione di prime cure – che aveva accolto il ricorso originario della contribuente – con la motivazione che: *«L'appello è infondato e la sentenza del primo giudice va confermata nei passaggi assorbenti, tutti congruamente motivati, nei quali si dà conto delle ragioni per le quali gli argomenti controdedotti – come illustrati in narrativa e qui riproposti a motivi d'appello – siano stati tutti disattesi. Come ritenuto e considerato dal primo giudice, le sanzioni non collegate al tributo corrispondono a quelle stabilite per violazioni che non incidono sulla determinazione o sul versamento del tributo. Per converso, le sanzioni collegate al tributo sono quelle stabilite per le violazioni che incidono sulla determinazione o sul pagamento del tributo (ad esempio, sanzioni per omessa o*

infedele dichiarazione)” e” ricomprendono anche quelle che incidono sul versamento del tributo, ad esempio per ritardo, come nella fattispecie in esame”».

3. La “Gest Quattro S.p.A.” ha resistito con controricorso, eccependo l’inammissibilità del ricorso per cassazione in ragione della natura incidentale dell’impugnazione sul diniego di definizione agevolata, la quale doveva essere inscindibilmente proposta insieme all’impugnazione sul merito.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il ricorso è affidato ad un unico motivo, col quale si denuncia violazione dell’art. 6, comma 3, del d.l. 23 ottobre 2018, n. 119, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2018, n. 136, in relazione all’art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., per essere stato erroneamente ritenuto dal giudice di appello che la sanzione amministrativa per omessa o tardiva registrazione di cui all’art. 69 del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, possa essere ricondotta nel novero delle sanzioni amministrative collegate al tributo ai fini dell’accesso alla definizione agevolata.

Preliminarmente, si deve respingere l’eccezione pregiudiziale del controricorrente, rilevando che la sentenza impugnata - la quale ha confermato l’annullamento del diniego di definizione agevolata - ha sostanzialmente definito anche la controversia nel merito, a prescindere dalla dedotta pendenza di un separato procedimento dinanzi al giudice regionale (procedimento iscritto al n. 4229/2018 R.G.), avente ad oggetto l’impugnazione dell’avviso di irrogazione della sanzione amministrativa, per cui è ammissibile il ricorso per cassazione in costanza di sospensione del giudizio di merito, che dovrà essere eventualmente deciso con la pronuncia dichiarativa della cessata materia del contendere.

1.1 Ciò detto, il predetto motivo è infondato.

1.2 In tema di definizione agevolata, la controversia relativa alla sola irrogazione di sanzioni amministrative per il tardivo pagamento di tributi è suscettibile di definizione agevolata ai sensi dell'art. 6, comma 3, del d.l. 23 ottobre 2018, n. 119, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2018, n. 136, poiché la c.d. "*definizione a zero*" delle sanzioni amministrative è consentita qualora il rapporto relativo al tributo sia stato risolto mediante l'estinzione dell'obbligazione tributaria principale, secondo le diverse modalità previste dalle norme di diritto civile e tributario, ivi compresi l'annullamento dell'atto impositivo, la conciliazione giudiziale o stragiudiziale, la definizione agevolata e il pagamento, seppur tardivo (Cass., Sez. Trib., 12 settembre 2022, n. 26757).

1.3 La norma risulta estensibile alla fattispecie prevista dall'art. 69, seconda parte, del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, e si conforma alla circolare emanata dall'Agenzia delle Entrate l'1 aprile 2019, n. 6/E, in quanto la sanzione amministrativa per il tardivo versamento è collegata al tributo, come si evince anche dalla sua commisurazione alle modalità di versamento (per singola annualità o in unica soluzione) (Cass., Sez. Trib., 18 gennaio 2024, n. 1981), alla luce del ribadito principio per cui, in tema di imposta di registro, la tardiva registrazione del contratto di locazione di immobile ad uso abitativo di durata pluriennale determina l'irrogazione della sanzione amministrativa, ex art. 69 del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, da computarsi sul corrispettivo relativo alla prima annualità del canone qualora il contribuente si sia avvalso, ex art. 17, comma 3, del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, della facoltà del pagamento rateizzato dell'imposta.

1.4 Nella specie, come è stato evidenziato anche dal giudice di appello, vi è stato il pagamento tardivo del tributo (ivi compresi i relativi accessori) con ravvedimento. Per cui, la definizione agevolata per l'irrogazione della sanzione amministrativa poteva trovare accoglimento senza ulteriori versamenti a carico della contribuente.

1.5 Ne consegue che il giudice di appello ha correttamente confermato l'annullamento del diniego e l'affermazione della definibilità della presente lite ex art. 6, comma 3, del d.l. 23 ottobre 2018 n. 119, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2018, n. 136.

2. In conclusione, valutandosi la infondatezza del motivo dedotto, alla stregua delle suesposte argomentazioni, il ricorso deve essere rigettato.

3. Le spese giudiziali seguono la soccombenza e sono liquidate nella misura fissata in dispositivo.

4. Nei casi di impugnazione respinta integralmente o dichiarata inammissibile o improcedibile, l'obbligo di versare, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 (nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228), un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, non può trovare applicazione nei confronti delle Amministrazioni dello Stato che, mediante il meccanismo della prenotazione a debito, sono esentate dal pagamento delle imposte e tasse che gravano sul processo (tra le tante: Cass., Sez. 5[^], 28 gennaio 2022, n. 2615; Cass., Sez. 5[^], 3 febbraio 2022, n. 3314; Cass., Sez. 5[^], 7 febbraio 2022, nn. 3814 e 3831; Cass., Sez. 5[^], 20 giugno 2022, n. 19747; Cass., Sez. Trib., 27 ottobre 2023, n. 29956; Cass., Sez. Trib., 15 ottobre 2024, n. 26720; Cass., Sez. Trib., 16 novembre 2025, n. 30230; Cass., Sez. Trib., 14 gennaio 2026, n. 1090).

P.Q.M.

la Corte rigetta il ricorso; condanna la ricorrente alla rifusione delle spese giudiziali in favore della controricorrente, liquidandole nella misura di € 200,00 per esborsi e di € 5.500,00 per compensi, oltre a rimborso forfettario nella misura del 15% sui compensi e altri accessori di legge.

Così deciso a Roma nella camera di consiglio del 9 luglio 2026.

IL PRESIDENTE

Ugo Candia