

Affitti in nero, quali sanzioni per proprietario e inquilino?

A quali sanzioni di tipo civile e fiscale vanno incontro il locatore e l'inquilino quando viene stipulato un contratto di affitto in nero.

L'**affitto in nero** è un fenomeno che purtroppo colpisce il nostro paese. Le ragioni sono facilmente comprensibili: il proprietario evita di dichiarare i canoni di locazione incassati e quindi paga meno tasse, l'inquilino invece si trova a pagare una pigione mensile decisamente inferiore a quella che dovrebbe sostenere se il contratto venisse registrato. Il contratto di affitto in nero in genere viene stipulato verbalmente tra le parti, proprio per evitare la registrazione, anche se non è infrequente che locatore e conduttore redigano una **scrittura privata** solo per regolare il rapporto tra di loro, senza però registrarla presso l'Agenzia delle Entrate. Scendendo più nel dettaglio, un contratto di locazione si dice che è "in nero" quando non viene registrato all'Agenzia delle Entrate e non si sostiene quindi il costo della relativa imposta di registro e di bollo a cui è soggetto per legge. Un contratto di affitto può essere stipulato **totalmente** in nero o solo **parzialmente**. Nel primo caso il locatore non registra il contratto, che quindi per il fisco non esiste, nel secondo invece lo registra, ma nell'accordo indica un canone di importo inferiore rispetto a quello percepito realmente.

La registrazione di un contratto di locazione

Abbiamo anticipato che il contratto di affitto in nero è un contratto che non viene registrato presso l'Agenzia delle Entrate. L'**obbligo di registrazione** però, per legge, è previsto quando il **contratto di affitto** ha una **durata superiore ai 30 giorni**, che è il termine di durata massima prevista per le locazioni con finalità turistiche. Per quanto riguarda l'aspetto pratico della registrazione, si tratta di un adempimento a carico del proprietario dell'immobile, che ha a disposizione **30 giorni dalla stipula o dalla decorrenza se anteriore**. La registrazione può essere effettuata recandosi direttamente presso uno sportello dell'Agenzia delle Entrate presentando il contratto cartaceo, in modalità telematica (obbligatoria per coloro che sono titolari di più di 10 immobili) o rivolgendosi a un professionista come un dottore commercialista o un CAF (Centro di assistenza Fiscale).

Il costo della registrazione di un contratto di locazione

L'obbligo di registrazione comporta un costo che dipende dal tipo di immobile oggetto del contratto e che deve essere ripartito nella misura del 50% tra locatore e conduttore. In particolare l'**imposta di registro** viene calcolata applicando le seguenti misure percentuali:

- 0,50% del valore del canone annuo da calcolare per il numero delle annualità in caso di affitto di fondi rustici;
- 1% dell'importo del canone annuo se si tratta di beni strumentali;
- 2% del canone annuo moltiplicato per il numero delle annualità per i fabbricati ad uso abitativo esclusivo;
- 2% del corrispettivo annuo per tutti gli altri immobili.

Che cosa succede se non si registra un contratto di affitto?

La prima conseguenza negativa della mancata registrazione di un contratto di affitto è di tipo civile e consiste nella nullità dell'accordo. A sancirlo è il comma n. 346 dell'art. 1 della legge di bilancio per il 2005 n. 311/2004, che così dispone: "*I contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati.*" Nullità che è stata confermata anche dalle SU n. 23601/2017, le quali infatti hanno sancito che: "La mancata registrazione del contratto di locazione di immobili è causa di nullità dello stesso." Nullità che può essere "**relativa**" se

all'adempimento della registrazione non ha provveduto il proprietario, tenendone all'oscuro l'inquilino, "**assoluta**" se la mancata registrazione è frutto di un accordo tra le parti. Nel primo caso l'inquilino potrà chiedere la restituzione dei canoni versati entro sei mesi da quando lascerà l'appartamento.

Nel secondo caso invece il conduttore non potrà agire in giudizio per vedere tutelati i propri diritti derivanti dal contratto, come la restituzione di quanto versato e il non potrà avviare una procedura di sfratto per mandare via l'inquilino da casa sua. L'unica strada a sua disposizione sarà quella di intentare una causa ordinaria per occupazione abusiva.

Sanzioni conseguenti alla mancata registrazione del contratto

Alla sanzione civile della nullità del contratto per mancata registrazione si affiancano le **sanzioni pecuniarie** che colpiscono sia il conduttore che il locatore. L'Agenzia delle Entrate infatti può disporre un accertamento fiscale che, se rivela la mancata registrazione e il conseguente mancato pagamento dell'imposta di registrazione, comporta importanti sanzioni pecuniarie che colpiscono sia il locatore che il conduttore, in virtù del principio della responsabilità solidale. La norma che si occupa di sanzionare la mancata registrazione del contratto di affitto è l'**art. 69 del DPR n. 131/1986** contenente il Testo Unico delle disposizioni sull'imposta di registro. Detta disposizione si occupa proprio della omessa **richiesta di registrazione** e della omessa presentazione della denuncia degli eventi successivi relativi al contratto di affitto. Per quanto riguarda l'entità delle sanzioni amministrative la norma prevede una misura minima pari a **120 volte fino a un massimo di 240 volte dell'imposta dovuta**. Sanzione che, in caso di **tardiva registrazione** non superiore a 30 giorni, si applica nella misura di **60 fino a 120 volte l'entità dell'imposta**, con un minimo che comunque non può essere inferiore ai 200 euro.

Conseguenze fiscali derivanti dalla mancata dichiarazione dei canoni

Abbiamo visto che quando viene stipulato un contratto di locazione in nero il locatore omette in tutto o in parte di dichiarare al Fisco l'affitto percepito, per cui non paga l'**imposta sul reddito** relativa al **contratto di locazione**. Nel caso in cui l'Agenzia delle Entrate, dopo un accertamento fiscale, dovesse scoprire che il locatore ha commesso questo illecito fiscale, costui, oltre a dover pagare l'importo della imposta che è stata evasa, dovrà sostenere anche il costo delle relative sanzioni, che sono previste nelle seguenti misure:

- **dal 60 al 120% dell'imposta non pagata** (con un minimo di 200 euro) se il proprietario **non ha dichiarato il reddito** derivante dal contratto di affitto nella dichiarazione dei redditi;
- **dal 90 al 180%** dell'imposta non pagata se il proprietario ha provveduto alla registrazione del contratto, dichiarando però un **canone inferiore** rispetto a quello dichiarato.