



## **Affitto, che rischio se registro il contratto in ritardo?**

**Autore :** Redazione

**Data:** 25/04/2018

*Conseguenze civili e fiscali dell'affitto in nero: l'omessa registrazione si può sanare anche in ritardo. La registrazione tardiva ha effetti retroattivi dal punto di vista civile e comporta una riduzione delle sanzioni fiscali.*



Hai dato **in affitto una casa** a un inquilino che ha appena occupato l'immobile. Anche se inizialmente avevi intenzione di non dichiarare il contratto all'Agenzia delle Entrate e percepire i canoni "in nero", dopo una più ponderata meditazione ti sei reso conto che la cosa migliore è regolarizzare il tutto e procedere alla registrazione. Questo ti consentirà, in caso di morosità, di procedere allo sfratto in modo più rapido ed evitare accertamenti fiscali. Tuttavia, sono ormai decorsi 30 giorni da quando avete firmato la scrittura privata, termine che per legge deve essere rispettato per procedere alla registrazione dell'affitto. Così ti chiedi **cosa rischi se registri il contratto di affitto in ritardo** e se ti conviene piuttosto firmare un nuovo contratto e poi procedere a una registrazione nei termini. Sulla questione si è di recente espressa la Cassazione **[1]**. Ecco cosa hanno detto i giudici e cosa prevede, in proposito, la legge.

## **Entro quanto tempo registrare il contratto di affitto**

La legge **[2]** stabilisce che il contratto di affitto deve essere registrato, a cura del locatore, entro 30 giorni dalla sottoscrizione della scrittura privata. Nei successivi 60 giorni, questi ne deve dare notizia documentata (quindi con una copia del versamento dell'imposta) sia all'inquilino che all'amministratore di condominio se si tratta di appartamento in un edificio.

Il fatto che l'obbligo di registrazione sia posto a carico del proprietario di casa non toglie che, in caso di omesso versamento dell'imposta, ad essere responsabile nei confronti del fisco è anche l'inquilino a cui quindi l'Agenzia delle Entrate può comunque chiedere il versamento dell'imposta evasa. Il che implica che l'inquilino potrà, a sua cura, procedere alla registrazione dell'affitto se non vi provvede il locatore.

## **Chi paga la registrazione dell'affitto?**

L'imposta di registrazione del contratto di affitto è a carico del locatore. Il contratto però può prevedere che il 50% (non una misura superiore) sia a carico dell'inquilino.

## **Cosa succede se il contratto di affitto non viene registrato?**

Le sanzioni per chi non registra l'affitto sono sia di tipo civilistico che fiscale.

## **Omessa registrazione dell'affitto e sanzioni civili**



Secondo la Cassazione **[3]**, il contratto di affitto non registrato nei 30 giorni dalla sua firma è **nullo da un punto di vista civilistico**. «Nullità» significa che non produce effetti tra le parti e, quindi, le clausole non sono vincolanti. In realtà, la stessa giurisprudenza ha chiarito che si tratta di una «nullità relativa»: in termini pratici significa che il contratto è obbligatorio per il locatore ma non per il conduttore (l'inquilino) il quale potrebbe, ad esempio, smettere di pagare il canone, andare via dall'appartamento in qualsiasi momento senza rispettare il preavviso ecc. Ciò perché si presume che sia stato il padrone di casa l'artefice (e quindi il responsabile) della mancata registrazione del contratto, posto l'indebito vantaggio fiscale che ciò gli comporta non solo in termini di evasione dell'imposta di registro, ma anche per l'evasione dell'Irpef sui canoni di locazione.

Da un punto di vista fiscale, invece, il contratto di affitto non registrato, per quanto nullo, produce effetti e quindi fa scattare le **sanzioni tributarie** di cui parleremo a breve.

La mancata registrazione dell'affitto ha anche implicazioni importanti dal punto di vista processuale. Infatti, volendo **sfrattare l'inquilino moroso**, il padrone di casa non potrà accedere alla normale procedura che, per quanto notoriamente lenta, è certamente meno lunga di una causa ordinaria; dovrà agire allora con una azione di «occupazione senza titolo», con ulteriore aggravio di tempi e di costi. Senza contare che, secondo la Cassazione, l'inquilino che è rimasto dentro un appartamento condotto in forza di un contratto di affitto in nero può sempre chiedere la restituzione dei canoni di locazione pagati **[4]** (leggi [Affitto non registrato della casa: il canone va restituito](#)).

## **Omessa registrazione dell'affitto e sanzioni tributarie**

Come dicevamo, il fatto che il contratto sia nullo non esclude che il contribuente subisca le sanzioni per l'omesso versamento dell'imposta di registro. Per l'omessa registrazione scatta la sanzione ordinariamente prevista dal **120 al 240% dell'imposta dovuta**.

Invece, se il canone è superiore rispetto a quello dichiarato, ossia in caso di occultazione di parte del corrispettivo ricevuto a titolo di canone di affitto, la sanzione va dal **120% al 240%** della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato (detratto, tuttavia, l'importo della sanzione precedente).

## **Cosa succede se il contratto di affitto viene registrato in ritardo?**



Occupiamoci ora del caso da cui siamo partiti: il padrone di casa decide, sebbene in ritardo, di registrare il contratto di affitto. Può farlo? La risposta è sì e, così facendo, evita sia le sanzioni civili (la nullità del contratto), sia gran parte delle sanzioni tributarie. Da un punto di vista fiscale, infatti, chi registra in ritardo riceve degli sconti sulle sanzioni; mentre da un punto di vista civilistico, la registrazione del contratto comporta una sanatoria con effetto retroattivo. Vediamo singolarmente queste due situazioni.

## Sanzioni fiscali per la registrazione tardiva

In caso di **registrazione tardiva** sono previste sanzioni tributarie ridotte che dipendono essenzialmente da quanto tempo decorre prima della regolarizzazione. Come detto, tanto prima si sana l'evasione tanto inferiori saranno le sanzioni grazie al **ravvedimento operoso**. Le sanzioni variano a seconda del ritardo:

1. **con 30 giorni di ritardo**: sanzione pari al 6%, ovvero 1/10 del 60% (+ interessi di mora + imposta dovuta). Importo minimo della sanzione è di 20 euro;
2. **con 90 giorni di ritardo**: sanzione pari al 12%, ovvero 1/10 del 120% (+ interessi di mora + imposta dovuta);
3. **con 1 anno di ritardo**: sanzione 15%, ovvero 1/8 del 120% (+ interessi di mora + imposta dovuta);
4. **oltre 1 anno e non oltre 2 anni di ritardo**: sanzione pari al 17,14%, ossia, ad 1/7 del 120% (+ interessi di mora + imposta dovuta);
5. **oltre 2 anni di ritardo**: sanzione pari al 20%, ossia, ad 1/6 del 120% (+ interessi di mora + imposta dovuta);
6. se la regolarizzazione da parte del contribuente avviene dopo la constatazione della violazione (Pvc, processo verbale di constatazione, senza notifica formale): sanzione pari al 24%, ossia 1/5 del 120% (+ interessi di mora e imposta omessa).
7. **Conseguenze civili per la registrazione tardiva**

Come dicevamo, il contratto registrato in ritardo si sana da un punto di vista civilistico. Quindi produce tutti gli effetti originari e l'inquilino sarà tenuto a rispettare gli accordi presi (dalla durata alla misura del canone). Si ritiene infatti che, in tema di locazione immobiliare estesa anche alle locazioni ad uso abitativo, la mancata registrazione del contratto determini una nullità per violazione di norme imperative la quale però è sanata con effetti retroattivi dalla tardiva registrazione del contratto stesso.



**Note:**

**[1]** Cass. ord. n. 6009/18 del 13.03.2018.

**[2]** Art. 1 co. 346 della L. 311/2004

**[3]** Cass. SS.UU. sent. n. 23601/2017 e n. 10498/2017.

**[4]** Cass. sent. n. 25503/16 del 13.12.2016.