



Denunciare affitto in nero senza prove

Autore : Redazione

Data: 28/11/2018

Contratto di locazione non registrato: l'inquilino può denunciare alla guardia di finanza il padrone di casa?

Immagina di aver vissuto in un appartamento in affitto per diversi anni. Il proprietario di casa non ha mai voluto registrare il contratto; sostiene di aver agito in tal modo anche nel tuo interesse, per applicarti un canone più basso. Hai accettato questa



situazione irregolare e hai pagato il mese sempre in contanti. A qualche settimana dalla scadenza dell'affitto, il locatore ha fatto una ricognizione dell'immobile e ha trovato alcuni danni per i quali ti ha chiesto di essere risarcito. Ne è nata una lite. Come reazione, hai intenzione di denunciarlo alla finanza per l'evasione fiscale commessa durante tutti questi anni. Tuttavia, avendo già riconsegnato le chiavi dell'immobile, non hai modo di dimostrare la tua affermazione. Ti chiedi pertanto **come denunciare un affitto in nero senza prove**. A occuparsi di questa, tutt'altro che isolata, situazione è stata la giurisprudenza.

Un sentenza della Commissione Tributaria del Lazio **[1]**, pubblicata proprio in questi giorni, si preoccupa di tracciare le linee guida per gli accertamenti fiscali su contatti di locazione non registrati. La pronuncia stabilisce quando il fisco può ritenere dimostrata l'evasione e quando, invece, non ci sono elementi sufficienti per procedere nei confronti del padrone di casa. Di tanto ci occuperemo nell'articolo che segue.

Affitto in nero: chi rischia?

L'affitto in nero, ossia quello (scritto o verbale che sia) non registrato all'Agenzia delle Entrate costituisce una duplice evasione fiscale: la prima è relativa all'**imposta di registro** che bisogna versare all'atto della registrazione; la seconda è relativa all'**Irpef** che viene calcolata sui canoni di affitto.

Per quanto riguarda l'omessa registrazione del contratto, ad essere responsabili per l'evasione dell'imposta di registro sono sia il proprietario che l'inquilino. Benché la legge ponga solo in capo al primo l'obbligo di effettuare la registrazione entro 30 giorni dalla stipula della scrittura privata, il secondo è coobbligato in solido. Ciò significa che se il locatore non versa l'imposta, l'Agenzia delle Entrate può chiederne il pagamento anche al conduttore. E ad entrambi arriverà la cartella esattoriale in caso di ulteriore inadempimento. Questo fa sì che l'affittuario può, in qualsiasi momento, sostituirsi al padrone di casa e registrare per conto proprio il contratto, salvo poi chiedere la restituzione degli importi versati all'erario.

Per quanto invece riguarda l'omessa indicazione dei canoni di locazione nella dichiarazione dei redditi e quindi l'evasione dell'Irpef, la responsabilità è solo del proprietario dell'immobile; né potrebbe essere altrimenti visto che il canone è per lui un utile.

Si può denunciare un affitto in anonimo?

Abbiamo spesso trattato il problema delle denunce anonime alla Guardia di Finanza o



all'Agencia delle Entrate. La legge non consente alle autorità di accettare denunce prive di sottoscrizione (tanto è vero che tutti i moduli da compilare presentano l'apposito spazio per la sottoscrizione), ma nulla toglie che una lettera spedita all'indirizzo dell'amministrazione finanziaria possa generare sospetti in chi la apre e determinare l'avvio di un procedimento. In quest'ottica è possibile [denunciare un affitto in nero](#) in forma anonima, ma con una serie di preclusioni. Il grosso limite delle verifiche avviate da segnalazione anonima è costituito da una limitazione nei poteri di indagine. Ad esempio non è possibile svolgere perquisizioni o accessi nell'abitazione del contribuente visto che, per essi, è necessario ottenere la previa autorizzazione del Magistrato il quale però, in assenza di gravi prove (e tale non è una lettera anonima), non può mai concederla. Inoltre una segnalazione anonima non garantisce alcun avvio delle indagini.

L'inquilino può denunciare l'affitto in nero senza prove?

La sentenza che abbiamo citato in apertura sostiene un principio tanto chiaro quanto giusto: non si può avviare un accertamento fiscale per un affitto in nero sulla base di una semplice dichiarazione verbale. Ad esempio, se l'affittuario si reca al comando della Guardia di Finanza o all'ufficio dell'Agencia delle Entrate a denunciare l'omessa registrazione del contratto e l'evasione fiscale commessa dal proprietario, quest'ultimo non rischia un atto impositivo se non ci sono altre prove a confermare l'illecito. Di quali prove si tratta? Devono essere per forza **prove documentali**. Solo con queste l'inquilino può [denunciare l'affitto in nero](#). Ecco alcuni esempi:

- l'estratto conto da cui si evince il passaggio di denaro mensile dal conduttore al locatore;
- le copie degli assegni eventualmente versati al posto del bonifico bancario;
- le quietanze di pagamento sottoscritte dal locatore al ricevimento dei soldi in contanti del canone mensile;
- le bollette delle utenze intestate all'inquilino come quelle della luce e del gas.

Come denunciare un affitto in nero

Per denunciare un affitto in nero si può inviare una segnalazione all'**Agencia delle Entrate**.

In alternativa è possibile rivolgersi alla Guardia di Finanza, compilando e consegnando il modulo di esposto scaricabile dal sito della Guardia di Finanza (per scaricare il modulo clicca qui: [Esposto affitti in nero](#)). In tal caso, per denunciare l'affitto in nero bisognerà fornire le proprie generalità.



Note:

[1] CTR Lazio, sent. n. 7750/18.