



Inquilino senza contratto: cosa rischia?

Autore : Redazione

Data: 20/12/2018

Si può sfrattare un inquilino in nero non registrato? Il padrone di casa può inviare un decreto ingiuntivo per le mensilità durante le quali il contratto non è stato registrato?

Hai accettato un affitto che il padrone di casa però non ha mai registrato. A conti fatti sono diversi anni che sei "in nero". Temi che un giorno possa venire la polizia o la finanza a chiederti a quale titolo abiti dentro un appartamento non tuo; ma soprattutto



hai paura che il locatore possa mandarti via sul più bello, non esistendo tra voi un valido contratto se non una scrittura privata non denunciata all'Agenzia delle Entrate, scrittura che, pertanto, non ha alcun valore. Insomma, ti chiedi **cosa rischia l'inquilino senza contratto?**

Il problema non è isolato, tant'è che ad oggi la Cassazione è intervenuta numerose volte per spiegare quali sono le conseguenze, per il padrone di casa e per l'inquilino, in caso di **affitto non registrato**. Le riassumeremo qui di seguito in modo chiaro e schematico, ma se preferisci sentire il nostro video tutorial puoi cliccare su [questo link](#).

Affitto non registrato: responsabilità fiscale dell'inquilino

L'inquilino ha una responsabilità in solido, con il padrone di casa, per quanto riguarda il versamento dell'**imposta di registro**, ossia la tassa che si paga all'atto della registrazione dell'affitto.

È vero: la legge dice che l'affitto va registrato, a cura del locatore, entro 30 giorni dalla firma ed è poi questi a doverlo comunicare, nei 60 giorni successivi, al conduttore e all'amministratore di condominio. Ciò nonostante, se il titolare dell'appartamento non provvede alla denuncia del contratto, un giorno l'Agenzia delle Entrate può riscuotere l'imposta evasa da entrambe le parti contrattuali, quindi anche dall'affittuario che, magari, non aveva alcun interesse a restare "in nero".

All'inquilino, perciò, è sempre consentito recarsi all'ufficio delle imposte per registrare il contratto, così regolarizzandosi.

Affitto non registrato: l'inquilino può essere sfrattato?

La legge stabilisce che l'affitto non registrato è totalmente nullo. La nullità però - secondo la Cassazione - gioca solo a favore dell'inquilino e non del padrone di casa (perciò si parla di «nullità relativa»). E ciò perché si presume (salvo prova contraria) che la mancata denuncia del contratto sia il frutto di un vantaggio del solo locatore.

Questo, in termini pratici, significa che il proprietario dell'appartamento è tenuto a rispettare il contratto (come se fosse valido), mentre non è tenuto a farlo l'affittuario. Con la conseguenza che il primo non può disdettare l'affitto prima dei termini previsti dalla legge (a seconda del contratto: 4+4 o 3+2) e sempre dandone il preavviso, mentre il secondo può andare via in qualsiasi momento senza neanche preavviso.

A conti fatti, l'inquilino può fare la valigia e andarsene quando vuole. Il proprietario



invece non può sbatterlo fuori immotivatamente.

Affitto non registrato: che succede ai canoni di locazione?

Veniamo ora al pagamento del canone. Anche il prezzo dell'affitto è una delle tante clausole del contratto. Per cui vale ciò che abbiamo appena detto con riferimento alla clausola della durata e della disdetta anticipata: se il contratto di locazione non è stato registrato, anche l'accordo sul canone non ha alcun valore per l'inquilino. Risultato: se anche l'affittuario smettesse di pagare non potrà mai ricevere un decreto ingiuntivo. Anzi, ha il diritto di chiedere, fino a sei mesi dalla riconsegna delle chiavi dell'appartamento, la **restituzione dei canoni versati** per tutto il periodo in cui il contratto è rimasto in nero.

La legge vieta la procedura di **sfratto** se non c'è un contratto di locazione registrato. Questo però non consente all'inquilino di occupare abusivamente un immobile altrui: il proprietario potrà esperire un'azione di **occupazione senza titolo**, che tuttavia è per lui molto più lunga.

Il padrone di casa potrebbe, per evitare tutti questi problemi, decidere di **registrare il contratto in ritardo**. Secondo la Cassazione **[1]**, che sul punto si è pronunciata proprio di recente, la registrazione tardiva è comunque ammissibile e sana il contratto stesso anche per il passato. Ma sempre che il padrone abbia denunciato al fisco l'effettiva data di inizio della locazione (pagando le relative imposte). Invece per i periodi non "coperti" dalla sanatoria, il contratto resta nullo. In pratica l'effetto sanante della nullità del contratto di locazione tramite la sua tardiva registrazione non copre anche i periodi di locazione non indicati nel contratto.

Registrazione tardiva dell'affitto

Con la sentenza appena citata della Suprema Corte è stato ribadito un principio enunciato, per la prima volta, un anno fa dalle Sezioni Unite **[2]**: anche sotto un aspetto civilistico (e non solo fiscale) è possibile **la registrazione tardiva della locazione in nero**. Essa sana il contratto con effetti retroattivi, ma non cancella la nullità per i periodi non indicati con la registrazione stessa. Essa cioè non vale anche per il periodo di durata della locazione non indicato nel contratto successivamente registrato. Dunque per i mesi "scoperti" il conduttore resta libero di chiedere la **restituzione dei canoni di affitto versati indebitamente**.

Va consentita la regolarizzazione del contratto solo nei limiti di ciò che è stato registrato, mentre dovrebbe ritenersi illegittimo «tutto ciò che è rimasto fuori dalla



registrazione», sia in termini di canone sia in termini di periodo locativo.

Note:

[1] Cass. sent. n. 32934/18 del 20.12.2018.

[2] Cass. S.U. sent. n. 23601/2017.