



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Affitto non registrato: come denunciare

Autore: Adele Margherita Falcetta | 10/02/2019



*In questo articolo vedremo con quali modalità è possibile denunciare un contratto di locazione non registrato.*

Alcuni mesi fa hai preso in affitto una casa dove abiti con la tua famiglia. Il proprietario ha voluto concludere un accordo soltanto verbale. Ti ha assicurato che

presto avreste stipulato un contratto scritto e che questo sarebbe stato regolarmente registrato, ma, nonostante sia passato del tempo, ciò non è ancora avvenuto. La cosa ti dà fastidio anche perché temi di incorrere in sanzioni. Vorresti quindi denunciare il locatore e ti chiedi **come denunciare**, in caso di **affitto non registrato**. Leggendo questo articolo troverai tutte le delucidazioni che ti servono. Chi può avere interesse a denunciare un affitto in nero? Certamente l'inquilino (detto anche conduttore), il quale teme che un contratto non registrato non gli fornisca alcuna garanzia nei confronti del locatore, e che non vuole essere complice di quest'ultimo in un illecito. Ma potrebbe anche trattarsi dell'amministratore di condominio, qualora il proprietario dell'immobile si rifiuti di fornire i dati di chi vi abita; o ancora i condomini, infastiditi dalla presenza di inquilini poco raccomandabili, chiassosi o che occupano un appartamento in quantità anomala, superiore alla capienza dell'unità immobiliare. Vediamo dunque cosa si intende per affitto in nero e come si fa a denunciarlo.

## Quando l'affitto è in nero

Si parla di **affitto in nero** quando ricorre una delle seguenti ipotesi:

- quando è stato stipulato soltanto verbalmente, basandosi sulla reciproca **fiducia tra le parti**;
- quando è contenuto in un documento scritto, ma non è stato registrato entro trenta giorni presso l'Agenzia delle Entrate;
- quando è stato stipulato per iscritto, ma non presenta i contenuti previsti dalla legge per il [contratto di locazione](#). Ad esempio, può trattarsi di un breve documento in cui è scritto che Tizio concede una sua casa in affitto a Caio, senza specificare durata, scadenze, importo del canone, obblighi reciproci delle parti. Si tratta quindi di un documento informale, che manca dei requisiti minimi tipici del **contratto di locazione**;
- quando è stato stipulato per iscritto e registrato, ma in esso è indicato un importo dei canoni inferiore rispetto a quello che effettivamente l'**inquilino** si è impegnato a pagare; ad esempio, viene scritto l'importo di 150 euro mensili, ma in realtà le parti hanno concordato che la cifra reale sia di 300 euro. In questo caso, l'affitto è parzialmente in nero, per la parte dei **canoni** che non viene dichiarata al fisco;
- quando le parti hanno apparentemente concluso un contratto diverso dalla locazione, che consente a una di esse di utilizzare un immobile

gratuitamente, ma si sono accordate tra loro perché l'utilizzatore paghi un canone al proprietario come **corrispettivo**. In questo caso si parla di **contratto simulato**. Ad esempio: Tizio e Caio stipulano un contratto di comodato, in forza del quale il primo "presta" un suo appartamento al secondo, e provvedono anche a registrarlo; ma in realtà il loro accordo prevede che si tratti di una locazione, in forza della quale Caio dovrà corrispondere a Tizio un canone mensile.

L'interesse a non far conoscere all'amministrazione finanziaria l'**esistenza del contratto** è del locatore, che, così facendo, evita di corrispondere l'[imposta di registro](#) e non dichiara al fisco la percezione dei canoni, pagando un'**imposta sul reddito inferiore**. Quella che potrebbe sembrare una furbizia, tuttavia, si traduce in un grave rischio per il proprietario disonesto.

Infatti il contratto di locazione, se non viene registrato, è nullo: si considera come mai stipulato. Ciò comporta delle conseguenze a carico delle parti, sia dal punto di vista civilistico che fiscale. Queste conseguenze sono decisamente più pesanti per il **proprietario**, mentre per l'inquilino sono praticamente irrilevanti.

Dal punto di vista civilistico, vale a dire dei **rapporti giuridici** tra le parti, il proprietario che non ha registrato il contratto di locazione è impossibilitato a far valere i propri **diritti nei confronti dell'inquilino**. Infatti:

- se il conduttore non paga i **canoni di locazione**, o gli oneri accessori (cioè le spese a suo carico, come quelle condominiali o relative alle utenze), il locatore non può ricorrere alla procedura di sfratto. Quest'ultima è infatti prevista in presenza di un valido contratto di locazione; ma, come abbiamo visto, in questo caso il contratto è nullo. Di conseguenza, il proprietario non potrà avvalersi dello **sfratto**, che è un procedimento sommario e dai tempi rapidi; dovrà instaurare un'ordinaria **causa civile**, subendone la durata, a volte lunghissima;
- il proprietario non potrà rivolgersi al giudice per ottenere il **pagamento dei canoni** da parte dell'inquilino moroso. Il conduttore può infatti **rifiutare il pagamento**; se nel contratto è indicato un importo inferiore a quello effettivo, può limitarsi a pagare la somma minore.

Dal punto di vista fiscale, le conseguenze sono differenti per il proprietario e per l'inquilino. Infatti:

- il proprietario dovrà corrispondere l'**imposta di registro** non versata, oltre a interessi e sanzioni; inoltre, dovrà rispondere dell'evasione dell'imposta sui redditi, non avendo dichiarato, in tutto o in parte, i canoni di locazione percepiti. Ciò si tradurrà nel pagamento della **differenza dovuta** e delle sanzioni;
- l'inquilino dovrà soltanto corrispondere il 50% dell'**imposta di registrazione**, essendone responsabile in solido con il proprietario.

## Come denunciare un affitto in nero alla guardia di finanza

Un affitto in nero può essere denunciato da qualunque cittadino: quindi dall'inquilino, ma anche da terze persone.

La **denuncia** può avvenire in due modi:

- in **forma orale**. In questo caso bisogna recarsi presso la **guardia di finanza** e dichiarare di voler fare una **denuncia**. Un agente verbalizzerà l'esposizione dei fatti da parte del denunciante. Il documento verrà poi sottoscritto da entrambi;
- in **forma scritta**. In questa ipotesi, è possibile redigere un documento in cui si espongono i fatti e le circostanze che si vogliono denunciare, e farlo pervenire alle fiamme gialle, consegnandolo personalmente o inviandolo per posta. Esistono anche appositi moduli scaricabili dal **sito della guardia di finanza**. Alla denuncia va allegata la fotocopia di un documento di riconoscimento valido. Se ad effettuare la segnalazione è l'inquilino, può essere utile allegare i documenti eventualmente in suo possesso. Ad esempio, il locatore potrebbe avergli rilasciato delle ricevute a fronte dei **pagamenti effettuati**, giustificandoli come "rimborso spese". Importante anche allegare tutto ciò che può dimostrare la **detenzione dell'immobile** da parte del conduttore, come i contratti e le ricevute di pagamento relativi alle utenze della luce, del gas, dell'acqua.

Spesso chi **segnala un illecito** preferisce restare anonimo, temendo ritorsioni da parte del denunciato. Tuttavia, denunciare senza "metterci la faccia" non sempre è possibile, e, in ogni caso, è poco efficace.

Infatti, se la denuncia è orale, il **verbale** deve essere sottoscritto dal denunciante. Se quest'ultimo si rifiuta di farlo, i finanziari non possono ricevere la segnalazione. Ovviamente è possibile far pervenire alle **fiamme gialle** una lettera anonima, oppure telefonare al numero gratuito 117 senza **dichiarare le proprie generalità**. Tuttavia, l'efficacia di queste segnalazioni è molto limitata.

Infatti, la legge italiana non ammette **denunce anonime**: la nostra Costituzione sancisce il diritto alla difesa, definendolo inviolabile **[1]**, e ciò si realizza garantendo a chi viene denunciato la massima trasparenza fin dall'inizio della procedura a suo carico. Di conseguenza, le autorità di polizia che ricevono segnalazioni di questo tipo devono cestinare.

Ciò non impedisce che chi ha ricevuto la denuncia possa, di propria iniziativa, avviare un controllo nei confronti del denunciato: ma non potrà effettuare indagini all'interno dell'**abitazione del contribuente**, né tanto meno, procedere a perquisizioni, **richiesta di documenti o sequestri**.

Questi strumenti di indagine infatti possono essere utilizzati soltanto qualora siano stati autorizzati dal pubblico ministero, e in presenza di gravi indizi di **violazione delle norme sulle imposte** sui redditi.

Ciò è stato ribadito dalla Corte di Cassazione **[2]**. La Suprema Corte ha detto a chiare lettere che, qualora il pubblico ministero autorizzi delle indagini domiciliari sulla base di una **denuncia anonima**, gli elementi raccolti saranno inutilizzabili.

Infatti, le indagini all'interno dell'abitazione del contribuente sono possibili solo in presenza di gravi indizi di violazione delle norme tributarie; una **segnalazione anonima** non può considerarsi un "grave indizio", perché proveniente da una persona sconosciuta (che potrebbe anche agire per scherzo o per dare fastidio).

Inoltre, come abbiamo detto, una denuncia anonima non consente all'interessato di esercitare pienamente il **diritto di difesa**, sancito dalla Costituzione.

In ogni caso, la denuncia non è obbligatoria. Nemmeno l'[amministratore di condominio](#), che venga a conoscenza di una situazione di irregolarità nell'affitto di un'**unità immobiliare**, è tenuto a segnalarlo alla guardia di finanza.

Probabilmente avrà tutte le buone ragioni per farlo, perché deve tenere aggiornata l'**anagrafe condominiale** con le generalità di coloro che vivono nello **stabile**, e

se l'affitto è in nero il proprietario sarà reticente a fornire i dati dell'inquilino.

Inoltre, in certi casi (inquilini molesti e non rispettosi del regolamento, appartamenti sovraffollati), può esservi un disagio da parte degli altri condomini, che l'amministratore deve cercare di risolvere.

## **Affitto in nero: cosa può fare ancora l'inquilino**

L'inquilino può sempre dichiarare all'Agenzia delle Entrate l'**esistenza del contratto** e chiederne la registrazione. Ciò comporterà, come unica conseguenza a suo carico, il **pagamento dell'imposta di registro**, che potrà poi farsi rimborsare dal locatore nella misura del 50%.

Se invece il contratto è stato stipulato soltanto verbalmente, il conduttore dovrà **rivolgersi al giudice [3]** del luogo in cui si trova l'immobile, chiedendogli di ricondurre la locazione a quanto stabilito dalla legge.

La **sentenza del giudice** trasformerà la situazione di fatto esistente tra le parti in un vero e proprio rapporto di locazione, i cui contenuti saranno conformi alle previsioni normative riguardanti la durata e l'**importo del canone**. Quest'ultimo, in particolare, verrà fissato dal giudice in un importo non superiore a quello concordato a livello locale dalle associazioni di categoria.

Ora sai che in caso di affitto in nero si può chiamare la guardia di finanza, e conosci le modalità secondo cui deve essere presentata la denuncia perché sia efficace.

### **Note**

**[1]** Art. 113 Cost. **[2]** Cass. sent. n. 20096/18. **[3]** Art. 13 co. 5 L. n. 431/1998.