



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Affitto stanza senza contratto: quali rischi

Autore: Redazione | 23/08/2019



***Locazione non registrata: conseguenze fiscali e civili per inquilino (conduttore) e proprietario di casa (locatore).***

Sia che tu sia l'inquilino che il padrone di casa, in caso di **affitto senza contratto**, **rischi** qualcosa. Questo perché la mancata registrazione del contratto di locazione

costituisce un'evasione fiscale. Si evade, in realtà, due volte. La prima riguarda sia il conduttore che il locatore e attiene all'imposta di registro che va versata appunto all'atto della registrazione del contratto. La seconda volta l'evasione riguarda solo il locatore e - conseguenza della mancata denuncia del contratto all'Agenzia delle Entrate - attiene l'imposta sui canoni che, a seconda del regime prescelto, è costituita dall'Irpef o dalla cedolare secca.

Da questa situazione di irregolarità fiscale, l'ordinamento fa discendere una serie di conseguenze piuttosto gravi sul piano civile, nei rapporti cioè tra le parti. Si tratta di un'eccezione nel nostro ordinamento: in nessun altro caso, infatti, la violazione delle disposizioni tributarie ha implicazioni sulla validità del contratto.

Scopo di questo articolo è, quindi, elencare **quali rischi si corrono** in caso di **affitto stanza senza contratto**. Tieni conto che le regole sono le stesse sia nel caso in cui oggetto dell'affitto sia l'intero appartamento che una singola **stanza**. In pratica, l'**affitto di una stanza senza contratto** comporta le medesime conseguenze di un **affitto senza contratto**.

## Affitto senza contratto: che significa?

Nel nostro ordinamento, i contratti possono anche essere verbali.

*Quando vai al supermercato o dal giornalaio e acquisti un oggetto dopo averlo preso dalla scaffalatura, stai concludendo un contratto.*

Solo in rari casi, la legge richiede la forma scritta. Uno di questi casi è l'affitto. Ma la forma scritta non basta. Il contratto, per essere valido, deve essere anche registrato all'Agenzia delle Entrate con la procedura telematica.

Quindi, un **affitto senza contratto scritto** o un affitto con contratto scritto, ma non registrato sono del tutto equivalenti: non hanno alcun valore per la legge.

## Quanto tempo c'è per registrare un contratto di affitto?

L'affitto va registrato entro 30 giorni dalla sua firma. L'adempimento è posto a carico del locatore che, nei 60 giorni successivi, deve darne documentata notizia al

conduttore e all'amministratore di condominio (se l'immobile è inserito in un condominio) per l'aggiornamento dell'anagrafe condominiale.

Nulla toglie, però, che la registrazione venga effettuata dall'inquilino in assenza di adempimento da parte del locatore. Avrebbe ragione a farlo: come vedremo a breve, dell'**evasione fiscale** ne risponde anch'egli in concorso con il padrone di casa.

La Cassazione ha riconosciuto la possibilità della **registrazione tardiva con effetto retroattivo**: in pratica la nullità del contratto viene sanata e l'affitto non si considera più nullo.

## Cosa succede se non si registra il contratto di affitto?

**Da un punto di vista fiscale**, in caso di mancata registrazione del contratto di affitto si verifica un'evasione fiscale.

L'evasione fiscale riguarda:

- **l'imposta di registro**; di tale illecito rispondono sia il locatore che il conduttore. In buona sostanza, l'Agenzia delle Entrate può chiedere l'intero importo sia all'uno che all'altro e, in caso di mancato pagamento, iscrive a ruolo l'importo dovuto incaricando l'agente per la riscossione esattoriale di avviare le procedure coattive di recupero del credito. Le parti riceveranno la cartella esattoriale di Agenzia Entrate Riscossione con sanzioni e interessi di mora (v. dopo);
- **l'imposta sul reddito per i canoni percepiti**; di tale evasione risponde solo il locatore.

**Da un punto di vista civilistico**, invece, l'affitto non registrato è come se non esistesse. In buona sostanza, tutti gli accordi tra le parti non hanno alcun valore. A riguardo, però, la Cassazione ha spiegato che:

- se risulta che la mancata registrazione è frutto di un'imposizione del locatore ai danni dell'inquilino, la nullità del contratto non tocca le clausole favorevoli a quest'ultimo. Sarà comunque l'inquilino a dover dimostrare tale circostanza. Il che significa: la **durata dell'affitto** resta quella

prevista dalla legge per i contratti a canone concordato (3+2, con successivi rinnovi di 2 anni in 2 anni); il **canone** è quello previsto dagli accordi collettivi; il **locatore non può chiedere importi superiori** e non può, in assenza di pagamento, sfrattare il conduttore; il conduttore può esigere la restituzione dei maggiori canoni versati entro sei mesi dal rilascio dell'immobile. Sempre il conduttore può lasciare l'immobile senza rispettare i termini di legge e senza dover dare il preavviso: il recesso anticipato, infatti, è possibile in assenza di un accordo scritto e registrato;

- se risulta che la mancata registrazione è frutto di accordo di entrambe le parti, il contratto è interamente nullo per entrambi.

Come anticipato, però, l'omessa registrazione può essere sempre sanata con effetto retroattivo.

*Roberto affitta la propria casa a Claudio. Per un primo periodo, il contratto è in nero. Claudio paga, inizialmente, il canone concordato a voce con Roberto, ma dopo un paio di mesi diventa moroso per via di una riduzione dello stipendio. Chiede così la riduzione del canone. Roberto gliela concede e decide di stipulare un nuovo contratto, questa volta registrandolo. Roberto, però, non potrà mai recuperare i precedenti canoni non corrisposti da Claudio atteso che, per quel periodo, l'affitto non è stato registrato. Così come Claudio, se riuscisse a dimostrare di aver corrisposto dei canoni in nero, potrebbe chiederne la restituzione. Se, però, Roberto registrasse il primo contratto con effetto retroattivo, pagando le relative sanzioni, potrebbe agire contro Claudio anche per gli arretrati.*

## **Lo sfratto nel caso di affitto senza contratto**

Una delle conseguenze più pesanti dell'affitto senza contratto è in materia di **sfratto**. Lo sfratto è una procedura più veloce rispetto al normale giudizio di **risoluzione del contratto** previsto dalla legge in caso di inadempimento. Tuttavia, in materia di locazione, essa è attivabile solo in presenza di un contratto regolare, ossia scritto e registrato. Questo significa che se **l'inquilino non paga l'affitto** il locatore non può:

- chiedere un decreto ingiuntivo contro il conduttore moroso per i canoni non versati;
- accedere alla procedura semplificata di sfratto.

Il padrone di casa dovrà, pertanto, avviare un normale giudizio di **occupazione abusiva** dell'immobile eventualmente chiedendo un indennizzo per il tempo in cui l'immobile è stato goduto "gratuitamente".

## Sanzioni fiscali per l'affitto in nero

Come detto, l'**affitto in nero** costituisce un'evasione dell'imposta di registro e dell'imposta sui redditi.

Per quanto riguarda l'**imposta sui redditi**, la sanzione è pari:

- **dal 60% al 120% dell'imposta** evasa in caso di omessa indicazione del canone nella dichiarazione dei redditi (con un minimo di 200 euro);
- **dal 90% al 180%** in caso di dichiarazione del canone in misura inferiore a quella effettiva (dichiarazione infedele).

Le sanzioni raddoppiano se si tratta di immobile a uso abitativo.

Tali sanzioni possono essere ridotte con il **ravvedimento operoso**.

Se la **registrazione tardiva** avviene entro 1 anno dalla firma del contratto, le parti possono usufruire del ravvedimento operoso con riduzione delle sanzioni. In particolare, se il ravvedimento avviene:

- con 30 giorni di ritardo: sanzione pari al 6%, ovvero 1/10 del 60% (+ interessi di mora + imposta dovuta). L'importo minimo della sanzione è di 20 euro;
- con 90 giorni di ritardo: sanzione pari al 12%, ovvero 1/10 del 120% (+ interessi di mora + imposta dovuta);
- con 1 anno di ritardo: sanzione 15%, ovvero 1/8 del 120% (+ interessi di mora + imposta dovuta);
- 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);
- oltre 2 anni di ritardo: sanzione pari al 20%, ossia, ad 1/6 del 120% (+ interessi di mora + imposta dovuta);

- 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).

## **Note**

*Autore immagine 123rf com*