



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Affitti in nero: come vengono scoperti

Autore: Redazione | 02/10/2019



Quali poteri di accertamento hanno l'Agenzia delle Entrate e la Guardia di Finanza? È possibile l'accesso a casa dell'inquilino?

Una recente sentenza della Commissione Tributaria Provinciale di Milano [1] ha aperto di nuovo il tema degli **affitti in nero** e di **come vengono scoperti**.

Il problema sorge tutte le volte in cui il padrone di casa non registra il contratto di locazione nei 30 giorni dalla stipula concessigli dalla legge. Tale circostanza - come a tutti noto - comporta, da un lato, un'evasione fiscale e, dall'altro, la nullità del contratto con inefficacia di tutte le clausole in esso previste (comprese quelle sulla durata, sul recesso e sul pagamento del canone).

Anche se la giurisprudenza ha ormai riconosciuto al locatore il diritto di eseguire una registrazione tardiva, con effetto sanante e retroattivo, nulla toglie che, prima di tale momento (del tutto eventuale), l'inquilino non lo denunci. In tal caso, scatterebbe un accertamento fiscale e il recupero, da parte dell'ufficio delle imposte, delle somme non corrisposte sui canoni di locazione. Ma come fa l'Agenzia delle Entrate a ritenere che l'appartamento sia stato effettivamente concesso in affitto? Ebbene, secondo la pronuncia appena citata, la dichiarazione del locatore è sufficiente a dimostrare l'esistenza del contratto irregolare. Non c'è quindi bisogno di ulteriori prove per fondare l'accertamento fiscale. Ne abbiamo già parlato in [Affitto in nero: come dimostrarlo](#).

A questo punto la domanda si sposta su un altro fronte: se neanche l'inquilino dovesse attivarsi e denunciare l'affitto in nero, come può l'Agenzia delle Entrate verificare se dentro l'appartamento vi vive una persona diversa dal suo proprietario? E come potrebbe accertare che il rapporto tra i due consiste davvero in una locazione e non, magari, in un comodato che, per sua natura, è gratuito, non va registrato e non implica alcun reddito da dichiarare? In altre parole, **come vengono scoperti gli affitti in nero?** Incidentalmente la risposta viene data dalla stessa sentenza dei giudici tributari lombardi.

Come vedremo a breve, il fisco ha poteri molto limitati in merito all'accertamento degli illeciti tributari in materia di registrazione del contratto di locazione. Tale circostanza ha consentito, sino ad oggi, che l'evasione in materia di affitti fosse assai elevata. A nulla sono valse le numerose sanzioni previste dall'ordinamento, ivi compresa la nullità del contratto, l'impossibilità di procedere allo sfratto e il diritto del conduttore di richiedere la restituzione delle somme versate. Leggi [Affitto senza contratto: quali rischi](#).

Ecco dunque come stanno le cose e come potrebbe l'ufficio delle imposte scoprire un affitto in nero.

La guardia di finanza può entrare nella casa in affitto?

Solo in presenza di gravi indizi di violazioni di norme tributarie è possibile un accertamento a casa del contribuente da parte della Guardia di Finanza. Fuori da questa ipotesi, le fiamme gialle non potrebbero fare irruzione a casa del locatore, seppur in affitto, per verificare la presenza di altre persone diverse dal proprietario.

Sono quindi vietati accertamenti “random” sulle seconde case per verifiche preventive e non supportate da alcuna prova.

Quale accertamento può fare l’Agenzia delle Entrate sull’affitto in nero?

Dall’altro lato, l’Agenzia delle Entrate può eseguire solo i controlli che le sono concessi espressamente dalla legge non avendo un potere generale ispettivo come invece è per la procura della repubblica. Si tratta infatti pur sempre di un organo amministrativo e non giudiziale; come tale, pertanto, è soggetto ai vincoli imposti dall’ordinamento.

Come noto l’Agenzia può controllare i conti correnti e l’anagrafe tributaria. Fin troppo facile che un canone in nero, normalmente pagato in contanti, sfugga a tali registri.

L’Agenzia non ha peraltro alcun potere di **ricercare tutti gli indizi possibili** di propria iniziativa. Non può, ad esempio, svolgere indagini presso altri inquilini o parenti di inquilini nello stabile, riscontri dal valore di mercato dei canoni di locazione, posti a fondamento e motivazione degli avvisi, di bonifici effettuati dal presunto inquilino, e così via.

Anche se il canone di affitto dovesse essere corrisposto tramite bonifico bancario, l’ufficio potrebbe presumere che esso rappresenti un reddito, in assenza di diversa prova, e quindi tassarlo. Ma non potrebbe imputare tale somma ad un contratto di affitto senza averne contezza per altri versi. Dunque il “recupero a tassazione” avrebbe ad oggetto solo il singolo importo corrisposto con modalità trattabili mentre le altre mensilità - se corrisposte *cash* - ne resterebbero fuori.

Come vengono scoperti gli affitti in nero?

A questo punto, volendo tirare le fila del discorso, dobbiamo riconoscere che il fisco ha le armi spuntate nel contrasto agli affitti in nero. Salvo infatti quei casi in cui il canone venga corrisposto con assegni o bonifici (che renderebbero lo spostamento del denaro tracciabile), l'Agenzia delle Entrate **non ha possibilità di scoprire un affitto in nero** se non dalla **denuncia dell'inquilino**. Denuncia che avrebbe da sola il valore di prova. Quasi a dire che il vero nemico del padrone di casa non è tanto il fisco quanto l'affittuario.

Chiaramente, una volta che l'inquilino ha denunciato la presenza di un rapporto di locazione, l'ufficio del fisco notificherà subito un accertamento dopo aver appurato, dai propri archivi, che il contratto non è stato registrato.

Note

[1] Ctp Milano, sent. del 14.06.2019.