



Come regolarizzare un contratto di affitto in nero

Come sanare un contratto di locazione nullo per mancata registrazione: il ravvedimento operoso e la registrazione tardiva.

Chi non registra il contratto di affitto commette un illecito fiscale. È insomma un evasore. Da un lato, infatti, evade l'imposta di registro che va corrisposta all'atto della "denuncia" del contratto all'Agenzia delle Entrate; dall'altro lato non paga le imposte sul reddito, costituito dai canoni mensili. A questo illecito conseguono ovviamente gli accertamenti e le sanzioni tributarie.

Non è tutto: un contratto di affitto non registrato è anche nullo sotto l'aspetto civilistico. Significa che il padrone di casa non potrà far valere i propri diritti nei confronti dell'inquilino: non potrà, ad esempio, pretendere il pagamento dei canoni non versati; non potrà azionare la procedura di sfratto (dovendo, invece, avviare una causa ordinaria, più lunga e costosa); non potrà pretendere un risarcimento se l'inquilino va via senza dare il preavviso; e così via.

La legge dà 30 giorni al padrone di casa per registrare il contratto di affitto. Ma, visto che siamo in Italia e ogni obbligo ha sempre una scappatoia - più eufemisticamente chiamata "sanatoria" - ecco che sorge spontanea la domanda: il termine dei 30 giorni è perentorio? In altre parole, si può **regolarizzare un contratto di affitto in nero**? C'è un modo per evitare tutti questi problemi per chi si ravvede in ritardo?

La risposta è affermativa, anche se non la si trova scritta in nessuna legge. È stata, infatti, la Cassazione **[1]** a spiegare **come regolarizzare un contratto di affitto in nero**. La Corte è così venuta incontro alle esigenze del fisco, incapace da sé di stanare gli affitti in nero e, per questo, bisognoso della collaborazione spontanea dei cittadini.

In verità, l'orientamento non è nuovo: varato un paio di anni fa **[2]** con l'intento di recuperare l'evasione fiscale e di raggiungere anche gli interessi dei contribuenti "pentiti", il nuovo indirizzo ammette la cosiddetta **registrazione tardiva del contratto di affitto**. Vediamo come si fa.

Quando l'affitto è nullo

Sono due le condotte che determinano la **nullità del contratto di affitto**.

La prima - la più grave - è quando il contratto non viene registrato ed è, quindi, "sconosciuto" al fisco. Essa comporta la nullità totale del contratto.

La seconda - meno grave - è quando nel contratto viene denunciato un canone inferiore a quello reale; in tale ipotesi, la nullità è solo parziale e coinvolge la parte di corrispettivo non dichiarata. In buona sostanza, l'inquilino potrebbe limitarsi a corrispondere solo il canone indicato nella scrittura privata, senza perciò essere sfrattato o rischiare un decreto ingiuntivo.

Come sanare un affitto nullo

Per sanare un affitto nullo basta **registrarlo in ritardo** e pagare le **sanzioni**. Sanzioni che saranno tanto più basse quanto prima si presenta l'istanza di regolarizzazione. Entro il primo anno, peraltro, è possibile sfruttare il **ravvedimento operoso** con conseguente **taglio delle sanzioni**.

In particolare:

- 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 del 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).

Come chiarito dalla Cassazione, **la registrazione tardiva sana la nullità** ma solo a patto che il contratto contenga, fin dall'inizio, il **vero canone pattuito** e dunque non sussiste un accordo simulatorio.

In tal caso, la sanatoria ha **effetto retroattivo** (vale cioè sin dall'inizio del contratto) e copre tutta la durata dello stesso.

Non vale lo stesso principio quando c'è un patto per occultare il vero importo dell'affitto: l'atto negoziale inserito in un procedimento simulatorio presenta un vizio su cui la registrazione non può produrre effetti.

Insomma, conclude la Corte, il termine di trenta giorni per la registrazione dell'affitto non è perentorio: viene imposto al solo locatore e fissato soltanto per consentire al conduttore, in caso d'inosservanza, di ottenere un contratto "quattro più quattro" a un canone pari al triplo della **rendita catastale**. Per cui la **registrazione tardiva** non è illegittima ed è coerente con i diritti riconosciuti dallo Statuto del contribuente.