



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Affitto casa: quello che c'è da sapere

Autore: Mariano Acquaviva | 11/10/2021



Guida completa al contratto di locazione per immobili adibiti ad uso abitativo: durata, rinnovo, disdetta, registrazione, sfratto, affitto in nero.

Chi ha una casa che non usa può decidere di concederla a un'altra persona in

cambio di un pagamento mensile. Si tratta di un ottimo modo di investire i propri beni, anche per evitare che restino inutilizzati e siano buoni solo per pagarci le tasse. Il contratto che consente di fare ciò è l'affitto, noto anche come «locazione». Con l'affitto il proprietario di un immobile decide di darlo a un altro perché possa goderne, in cambio ovviamente del pagamento di un prezzo che viene versato a rate. Si tratta del famoso canone mensile. Con questo articolo vedremo **tutto quello che c'è da sapere sull'affitto della casa**.

La caratteristica principale dei contratti d'affitto delle abitazioni riguarda la particolare tutela che è fornita all'inquilino (il cosiddetto «conduttore»). Per legge, infatti, il proprietario («il locatore») dell'immobile non può disdire il contratto, a meno che l'inquilino non sia inadempiente (ad esempio, non paga l'affitto). Inoltre, il proprietario non può impedire il rinnovo del contratto, a meno che non vi siano valide e comprovate ragioni.

Il contratto d'affitto delle case e degli immobili destinati a essere abitati deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate, pena la sua nullità. In questo caso, avviene ciò che comunemente è definito «affitto in nero». Contro l'inquilino che non paga, il proprietario può agire in giudizio chiedendo lo sfratto per morosità. Se ne vuoi saperne di più, prosegui nella lettura: vedremo insieme **ciò che c'è da sapere sull'affitto casa**.

Quanto dura il contratto d'affitto?

Chi affitta la propria casa deve sapere che, per legge, non è possibile mandare via l'inquilino da un giorno all'altro (a meno che non ci siano giustificate ragioni, di cui parleremo più avanti). L'affitto è un contratto che ha una lunga durata; ciò per favorire colui che va a vivere nell'abitazione, il quale non può esser sfrattato all'improvviso ed esser costretto a cercare una nuova casa.

Per legge, il contratto di affitto di una casa può durare 4 anni, rinnovabili automaticamente alla scadenza per altri 4 anni (cosiddetto contratto «4+4»), oppure 3 anni, rinnovabili alla scadenza per altri 2. Tocca alle parti scegliere la formula migliore.

Il **contratto d'affitto «4+4»** è caratterizzato dal fatto che le parti possono liberamente mettersi d'accordo per quanto riguarda la determinazione del canone mensile da pagare. In pratica, quando si sceglie di dare la casa in affitto almeno

per 4 anni, è possibile concordare con l'inquilino il prezzo che dovrà pagare mensilmente.

Nel caso di **affitto «3+2»**, invece, non è possibile concordare liberamente il canone mensile, il quale deve adeguarsi a quanto previsto da appositi accordi raggiunti a livello locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori. Il vantaggio per il proprietario è di beneficiare di particolari **agevolazioni fiscali**, come ad esempio una riduzione sull'imponibile Irpef e dell'imposta di registrazione.

In pratica, mentre l'affitto «4+4» prevede un canone libero, il contratto d'affitto «3+2» è a canone vincolato.

È possibile dare in affitto la propria abitazione anche per periodi di tempo inferiori. Con il **contratto di affitto breve** è possibile concedere la propria abitazione per un periodo non superiore a 30 giorni. Si tratta per lo più di una formula pensata per i turisti e i viaggiatori.

Il contratto di affitto breve non va registrato all'Agenzia delle entrate, ma il proprietario ha l'obbligo di comunicare in Questura i dati degli ospiti, nelle 24 ore successive all'arrivo o immediatamente, per soggiorni inferiori alle 24 ore.

Esiste poi l'**affitto a uso transitorio**, la cui durata è ricompresa tra i 30 giorni e i 18 mesi. In genere, quest'ultimo contratto viene stipulato nelle ipotesi in cui una delle due parti ha una necessità solo temporanea di **affittare** un immobile senza impegnarsi per un lungo periodo di tempo. Si pensi ad esempio a chi si trasferisce in una città diversa per motivi lavorativi o di studio.

In quali casi il proprietario può disdire l'affitto?

Come detto in apertura, la legge tutela l'inquilino da improvvisi ripensamenti del padrone di casa. Ciò significa che il proprietario non può mandare via da un momento all'altro chi sta in affitto.

Nel contratto di affitto 4+4 il proprietario dell'immobile può **disdire il contratto** solamente nei casi tassativamente indicati dalla legge, e soltanto al termine del quadriennio.

In altre parole, al proprietario è proibito per legge disdire il contratto prima della naturale scadenza, salvo che l'inquilino non sia «**moroso**», cioè non sia in ritardo con i pagamenti: in tale circostanza, il proprietario può chiedere che il contratto venga cancellato e intimare lo sfratto all'inquilino (di tanto parleremo a breve).

Dunque, al di fuori dei casi di inadempimento dell'inquilino, il locatore ha solo facoltà di **rifiutare il rinnovo**, dandone tempestiva comunicazione al conduttore con un **preavviso** di almeno sei mesi, solamente nei casi stabiliti dalla legge che ricorrono, ad esempio, quando l'immobile deve essere concesso ad un proprio congiunto, quando occorre eseguire su di esso dei lavori di ristrutturazione o manutenzione, oppure ancora quando il proprietario è intenzionato a venderlo (in questa specifica ipotesi, se l'inquilino manifesta la sua volontà di acquistarlo, egli, a parità di condizioni, deve essere preferito ad altri eventuali acquirenti. È ciò che si definisce «diritto di prelazione»).

Alla seconda scadenza (cioè, al termine del secondo quadriennio), il contratto può essere liberamente sciolto oppure rinnovato a nuove condizioni.

Nel caso di contratto di affitto con la formula 3+2, invece, il proprietario può negare il rinnovo solamente se vuole vendere o ristrutturare l'immobile.

In quali casi l'inquilino può disdire l'affitto?

Diversa è la situazione per l'inquilino, al quale è lasciata maggiore libertà di disdire l'affitto.

La legge dice che l'inquilino, qualora ricorrono **gravi motivi**, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al locatore con **preavviso di sei mesi** da comunicare a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Dunque, mentre il locatore può solamente impedire il rinnovo della locazione nelle ipotesi indicate dalla legge (salvo la possibilità di sfratto per inadempimento), l'inquilino può recedere in qualsiasi momento, anche durante il quadriennio, dando congruo preavviso di sei mesi (o minore, se previsto dal contratto), ogniqualvolta ricorrano gravi motivi.

In cosa consistono i gravi motivi? Secondo la giurisprudenza, un motivo è grave e giustifica la disdetta anticipata dell'inquilino quando:

- è estraneo alla volontà dell'inquilino;
- è **sopravvenuto** alla conclusione del contratto;
- rende eccessivamente gravosa (in termini economici, materiali o psicologici) la prosecuzione del rapporto.

I **gravi motivi di recesso dall'affitto**, dunque, non sono necessariamente economici, ma possono riguardare qualsiasi ambito della vita privata dell'inquilino: possono sostanzarsi in problemi di salute, oppure in ragioni di ordine lavorativo o di incompatibilità con i vicini. È importante che i gravi motivi siano sopravvenuti alla stipula del contratto di affitto.

Ad esempio, il recesso anticipato è giustificato se l'inquilino, a seguito della nascita di un figlio, ha bisogno di un appartamento più grande; allo stesso modo, è giustificata la **disdetta anticipata** se l'inquilino, a causa di problemi di salute, non può continuare a vivere in un immobile privo di rampe per l'accesso dei disabili.

Quando si può sfrattare l'inquilino?

Lo **sfratto** è il procedimento che consente di ottenere il rilascio dell'immobile concesso in affitto.

Lo sfratto può essere di due tipi:

- per finita locazione;
- per morosità.

Lo **sfratto per finita locazione** serve a ottenere un provvedimento del giudice da opporre all'inquilino nel caso in cui, al termine della locazione, questi non volesse abbandonare l'immobile.

Lo **sfratto per morosità**, invece, serve a risolvere il contratto per via dell'inadempimento del conduttore, al quale viene intimato di regolarizzare la sua posizione debitoria oppure di abbandonare l'immobile.

Si può procedere a mandare via l'inquilino moroso se è in **ritardo di almeno venti giorni sul pagamento di una mensilità**, oppure se non ha pagato le altre

spese accessorie (tipo le bollette della luce del condominio), quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone.

In pratica, per esser sfrattati di casa basta anche un solo mese non pagato, se il debito si protrae per oltre venti giorni dalla scadenza del termine. Ad esempio, se il pagamento dell'affitto è previsto per il 5 di ogni mese e al giorno 26 si è ancora inadempienti, allora il proprietario può procedere con lo sfratto.

Lo sfratto è una procedura piuttosto veloce che consente di giungere al rilascio della casa in tempi relativamente brevi: ed infatti, mentre, di solito, per citare qualcuno in tribunale, bisogna concedergli almeno novanta giorni di tempo per preparare la difesa, nel **procedimento di sfratto per morosità** sono sufficienti venti giorni. In pratica, dal momento in cui si cita in giudizio l'inquilino moroso alla data in cui verrà celebrata l'udienza devono trascorrere non meno di venti giorni.

Altra particolarità della procedura di sfratto è che questa potrebbe esaurirsi in **un'unica udienza**: ciò accade se l'inquilino non compare oppure, comparando, non fa opposizione. In questo caso, il giudice convalida immediatamente lo sfratto, il quale sarà esecutivo non prima di trenta giorni: ciò significa che non si potrà sfrattare l'inquilino prima di un mese dall'udienza in cui c'è stata la convalida.

Chi deve registrare il contratto di affitto?

Secondo la legge, ogni contratto di affitto che abbia ad oggetto un bene immobile o una porzione di esso deve essere registrato presso l'**Agenzia delle Entrate** a pena di nullità. Unica eccezione è rappresentata dalla locazione di durata inferiore a trenta giorni durante l'intero anno (è il caso degli affitti brevi).

La **registrazione del contratto** deve avvenire entro trenta giorni da quando l'affitto è firmato; i moduli di registrazione sono forniti dall'Agenzia delle entrate e possono essere reperiti direttamente sul sito. Il pagamento dell'imposta può essere corrisposto per l'anno o per l'intero periodo di locazione.

Quando il contratto viene prorogato alla scadenza, è necessario procedere anche al **rinnovo della registrazione**. Dopo aver effettuato il prolungamento della durata del contratto, quindi, è obbligatorio comunicare all'Agenzia delle Entrate l'avvenuto rinnovo; anche in questo caso, l'imposta può essere pagata per l'annualità o per tutto il periodo di proroga.

Secondo la legge, la registrazione dell'affitto spetta al **proprietario di casa**, il quale deve provvedere nel limite perentorio dei trenta giorni dalla firma del contratto. Il locatore dovrà poi provvedere entro sessanta giorni alla comunicazione dell'avvenuta registrazione all'amministratore di condominio (se si tratta di appartamento condominiale) e all'inquilino.

Il proprietario e l'inquilino devono corrispondere l'**imposta di registro** in parti uguali. La legge ammette una diversa pattuizione in modo che sia solo il proprietario di casa a farsi carico delle spese, ma non è ammesso l'accordo contrario.

Cosa succede se non si registra il contratto di affitto?

Come detto poc'anzi, un **contratto di affitto non registrato** è nullo di diritto; ciò comporta precise e gravi conseguenze, le quali vanno essenzialmente a discapito del proprietario: ed infatti, i canoni pagati dal conduttore senza un valido contratto di locazione sono indebiti e, pertanto, vanno restituiti per intero all'inquilino.

Ma non solo. Se il contratto di affitto non è stato registrato, il proprietario non potrà nemmeno ricorrere in tribunale per ottenere lo sfratto. Così, se l'inquilino non paga il fitto e non decide di andarsene spontaneamente, l'unica cosa che potrà fare il proprietario sarà di intentare un **giudizio ordinario di occupazione senza titolo** (ossia senza contratto), più lungo e costoso di quello previsto dalla legge per lo sfratto.

Insomma, non registrare un contratto di locazione comporta numerosi svantaggi, soprattutto per il proprietario, il quale non potrà pretendere nessun tipo di pagamento, né potrà procedere ad uno sfratto. Oltre a ciò, si aggiungono delle **conseguenze fiscali** di non poco conto; in particolare:

- per l'omessa o tardiva registrazione del contratto è prevista una sanzione che va dal 120% al 240% dell'imposta di registro dovuta;
- per l'occultamento, anche parziale, del canone, la sanzione va dal 200% al 400% della differenza tra l'imposta di registro dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato;
- per il tardivo pagamento dell'imposta, invece, la sanzione è del 30%

dell'imposta versata in ritardo.