

## Mancata registrazione di un contratto di locazione: quali sono le conseguenze?

**Autore:** Redazione

**In:** Diritto civile e commerciale

Quando parliamo di un **contratto di locazione**, ci riferiamo a un particolare tipo di contratto stipulato tra proprietario e affittuario che, se stimato in durata superiore ai **30 giorni**, necessita obbligatoriamente della registrazione presso l'Agenzia delle Entrate. Contestualmente alla registrazione del contratto, inoltre, andranno versate l'imposta di registro e di bollo, tranne nel caso in cui si decida di optare per l'applicazione della **cedolare secca**, sostanziata nel versamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali. Il **costo di registrazione del contratto** di locazione è strettamente legato alla tipologia di immobile oggetto del contratto stesso. L'imposta da pagare è suddivisa al 50% tra proprietario e conduttore e si sostanzia nel:

- **2% del canone annuale** moltiplicato per il numero delle annualità nello specifico caso di fabbricati a uso abitativo esclusivo;
- **1% del canone annuo** per i fabbricati strumentali per natura;
- **0,50% del canone annuo** moltiplicato per il numero delle annualità nel caso dei fondi rustici;
- **2% del corrispettivo annuo** per tutti gli altri immobili.

Ma **cosa accade se il contratto stipulato tra le parti non è registrato nel termine previsto?**

**Volume consigliato**

## Registrazione del contratto di locazione: come avviene?

La registrazione del contratto di locazione **spetta al proprietario**, il quale ha **30 giorni di tempo** per adempiere al proprio obbligo e **60 giorni** per darne comunicazione all'affittuario e all'eventuale amministratore di condominio. Il proprietario ha a disposizione tre diverse modalità per La registrazione

del contratto di locazione: può procedere con la **registrazione cartacea** recandosi presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, può preferire la **via telematica** (passaggio obbligatorio per chi possiede più di dieci immobili) oppure **può demandare tale compito a un soggetto terzo** quale un CAF, un commercialista o lo stesso amministratore di condominio. In caso di mancata registrazione del contratto, esso è da considerarsi **nullo**.

## **Mancata registrazione e nullità del contratto: quali sono gli effetti**

Come si è appena avuto modo di accennare, la mancata registrazione del contratto di locazione tra proprietario e affittuario, come effetto primario, genera la nullità dello stesso in ossequio a quanto disposto dalla **legge 30 dicembre 2004, n. 311, art. 1, comma 346**. Alle **sanzioni civili**, inoltre, si aggiungono anche quelle **a carattere fiscale** derivanti dall'evasione fiscale per mancata dichiarazione del reddito da locazione o di infedele dichiarazione, ipotesi prevista in caso di reddito inferiore a quanto realmente percepito. La mancata registrazione di un contratto di locazione, nonostante gli **effetti sfavorevoli anche a carattere patrimoniale**, è una prassi molto diffusa, soprattutto nel caso di coloro che affittano i propri immobili a studenti o a lavoratori stagionali. In questi casi, il contratto non esiste in modo concreto e l'affitto si basa su di un accordo verbale tra le parti. Quindi è necessario comprendere bene a quali **rischi** si vada eventualmente incontro. A norma del già citato articolo 1, comma 346, della Legge n. 311/2004, infatti, i contratti di locazione sono **nulli** se, ricorrendone i presupposti, **non sono registrati da chi aveva l'onere di farlo**. Di pari importo tenore anche le pronunce delle **Sezioni Unite della Corte di Cassazione**, la n. 23601 del 9.10.2017 e la n. 10498 28.4.2017, secondo cui tale tipologia di nullità sia da ricondurre all'alveo di una nullità testuale sopravvenuta in conseguenza della mancanza di un requisito di validità extra-formale.

## **La nullità del contratto per mancata registrazione vale per tutte le parti?**

Questa, forse, è la prima domanda da porsi in caso di mancata registrazione del contratto. Essa, difatti, può dipendere da una **scelta arbitraria del proprietario** ma anche dall'accordo tra le parti. Se il locatore sceglie di non registrare il contratto, egli **non potrà pregiudicare in ogni caso i diritti del conduttore** mandandolo via, ad esempio, prima del tempo convenuto. Si tratta, pertanto, di una **nullità di tipo relativo** in base alla quale, secondo la Corte di Cassazione, l'inquilino potrà richiedere la restituzione dei canoni versati nel termine di sei mesi da quando ha lasciato libero l'appartamento. Se, invece, la mancata registrazione è stata **pattuita da entrambi**, si tratterà di **nullità assoluta**: in tal caso, nessuna delle due parti può vantare diritti tutelabili in sede giudiziale. Mentre, infatti, il conduttore non avrà alcun titolo per chiedere quanto presuntivamente versato indebitamente, il proprietario non

potrà decidere di iniziare una procedura di rilascio di immobile nei confronti dell'inquilino ma potrà, al limite, agire per l'accertamento di un'**occupazione sine titolo dell'immobile**.

## Le conseguenze dell'affitto in nero

Dalla mancata registrazione di un contratto di locazione discendono importanti **conseguenze per entrambe le parti coinvolte**. Innanzitutto, bisogna sempre tenere a mente che l'ente deputato alla riscossione, l'Agenzia delle Entrate per intenderci, può inviare un **accertamento fiscale** a carico del contribuente con annesse verifiche direttamente sul conto corrente. La mancata registrazione del contratto di locazione, inoltre, non esonera le parti dal **pagamento dell'imposta di registro**. In questo specifico caso, infatti, si tratta di una responsabilità solidale, ovverosia **equamente distribuita tra proprietario e conduttore**

Ai sensi dell'articolo 69 D.P.R. n.131/1986 la mancata registrazione del contratto di locazione è punita con una sanzione decisamente elevata che va dal **120% al 240% dell'imposta dovuta** con un minimo di 200 euro e ridotta, poi, dal **60% al 120%** nel caso in cui il ritardo nella registrazione non superi i 30 giorni.

In caso di **omesso versamento Irpef**, l'unico responsabile resta il locatore: il proprietario, infatti, rischia un accertamento fiscale fino a cinque anni dopo a quello in cui doveva essere presentata la relativa dichiarazione dei redditi.

## Registrazione tardiva del contratto di locazione

Può capitare, però, che entrambe le parti o una delle due, nonostante sia spirato il termine per la registrazione del contratto di locazione, decidano di ottemperare all'obbligo in un momento successivo a quello indicato dalla legge. Cosa succede in questo caso? La **Corte di Cassazione con la sentenza n. 34156 del 20 dicembre 2019** ha stabilito che la tardiva registrazione ha come effetto principale il **venir meno della nullità assoluta** del contratto di locazione prevista dall'articolo 1, comma 346 della legge n. 311/2004. Già prima di quest'importante pronuncia, che a breve andremo ad analizzare, la Corte di Cassazione era intervenuta a Sezioni Unite con la sentenza n.23601/2017 secondo cui era ritenuta pienamente ammissibile la registrazione tardiva del contratto con efficacia sanante ex tunc. In base all'effetto di tale sanatoria, quindi, l'inquilino è messo completamente al **riparo da eventuali azioni di rilascio** intentate dal proprietario di casa, potendo beneficiare, inoltre, della durata del contratto inizialmente convenuta tra le parti. Tornando alla sentenza n. 34156 del 20 dicembre 2019, essa s'inserisce in quadro di portata decisamente molto ampia, andando a contrastare l'evasione fiscale derivante direttamente dalla mancata registrazione dei contratti d'affitto in grado di generare importanti perdite di gettito erariale. La Corte di Cassazione, difatti, ha stabilito che la registrazione, ancorché tardiva del contratto di locazione, produce sempre **effetti sananti** e, pertanto, fa venir meno la nullità del contratto per la sua mancata registrazione. La Suprema Corte, pur non alterando il disposto dell'articolo 1423 del codice civile, quello avente ad oggetto l'**inammissibilità della convalida del contratto nullo**

se non nei casi espressamente previsti dalla legge ed evidenziando come il già citato comma 346 dell'articolo 1 della legge 311/2004 non faccia menzione ad alcuna sanatoria per la nullità in oggetto, ha statuito che:

- le norme tributarie prevedono la sanatoria, benché tardiva della nullità;
- nei casi aventi a oggetto una siffatta mancata registrazione si versi nell'ipotesi di una **nullità impropria**, derivante dal mancato compimento di un'attività esterna e ultronea rispetto al contratto stesso.

Il contratto, pertanto, non vanterebbe alcun difetto strutturale e, quindi, esso s'intenderà assolutamente perfezionato.

La Corte di Cassazione, in ultima analisi, non fa che ribadire quanto già affermato, ex multis, nelle sentenze n. 23601/2017, 10498/2017, 20858/2017 e 26912/2018 aventi a oggetto la medesima disciplina. La Suprema Corte, difatti, ha inteso privilegiare il contenuto stesso del contratto e ne ha definitivamente **stabilizzato gli effetti**, evitando il pregiudizio alle parti derivanti da un contratto passibile di sanatoria successiva. E vi è anche di più. Riprendendo quanto già statuito nella pronuncia n. 26912/2018, la Corte di Cassazione non ha semplicemente inteso tutelare il conduttore, considerata la parte più debole del rapporto, ma ha deciso di perseguire un **interesse di rilevanza pubblicistica**, andando a incidere direttamente sul soddisfacimento dell'Erario a seguito del pagamento di tutte le imposte dovute discendenti dalla regolarizzazione del contratto di locazione.

## **Registrazione tardiva di un contratto di locazione con cedolare secca**

Se ci stiamo chiedendo se sia possibile registrare in modo tardivo anche un contratto di locazione stipulato con l'opzione della **cedolare secca**, la risposta al quesito è affermativa. Come si è già avuto modo di accennare, il regime della cedolare secca presenta il **vantaggio di non dover versare l'imposta di bollo e l'imposta di registro** all'atto della registrazione del contratto. Ma cosa accade quando il contribuente si trova nella condizione di dover registrare tardivamente un contratto di locazione a uso abitativo dopo aver optato per la cedolare secca? In questi casi, difatti, bisogna capire se si applicano delle **sanzioni** e, soprattutto, capire come esse verranno calcolate. Nel caso dell'opzione di contratti di locazione stipulati con cedolare secca manca la proprio la cosiddetta **base di calcolo** giacché, come si è visto, le imposte di registro e di bollo sono sostituite da un'imposta ad hoc dovuta in **sede di dichiarazione dei redditi** con un meccanismo del tutto simile a quello previsto per l'Irpef. Per la registrazione tardiva, pertanto, il locatore sarà comunque tenuto al pagamento di una **sanzione amministrativa** commisurata all'imposta di registro calcolata su quello che sarebbe stato il corrispettivo

stabilito per l'intera durata del contratto pattuito tra le parti più, ovviamente, al **pagamento degli interessi**. E ciò appare pienamente rispettoso della circolare n. 26/E/2011 dell'Agenzia delle Entrate grazie alla quale il pagamento dell'imposta prevista può essere tranquillamente sostituito dalla stessa cedolare secca. Il contribuente, inoltre, può avvalersi dell'istituto del **ravvedimento operoso** potendo versare delle sanzioni in misura ridotta calcolate sui giorni di ritardo che intercorrono tra la data in cui si sarebbe dovuto registrare il contratto e l'effettiva registrazione dello stesso.

### **CB Amministrazioni**

In caso di problemi puoi comunicarli rispondendo a questa mail.

Rimango in attesa di ricevere l'url di pubblicazione che puoi comunicare seguendo questo link <http://www.seoluxury.com/panel/udp.php?id=17091> e ti ringrazio per la sempre preziosa collaborazione.

### **Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/mancata-registrazione-di-un-contratto-di-locazione-quali-sono-le-conseguenze/>