



Giovedì 25/08/2016

Affitto non registrato, scatta la nullità

A cura di: Studio Legale Magri

Home Sweet Home... Casa dolce casa, certo, ma se l'affitto non viene registrato entro il termine (perentorio) di 30 giorni dalla sua stipulazione scatta la nullità del contratto.

Lo ha stabilito una recente sentenza del Tribunale di Milano, n. 6782 del 15 giugno 2016, in applicazione delle nuove disposizioni sugli affitti introdotte dalla Legge di Stabilità 2016.

Tali novità sono state introdotte al fine di contrastare l'evasione fiscale e le locazioni "in nero" imponendo una serie di obblighi a carico delle parti. Infatti, oltre alla registrazione nei termini, di tale registrazione il locatore deve dare "documentata comunicazione", nei successivi sessanta giorni, al conduttore nonché all'amministratore del condominio (ai fini dell'ottemperanza, da parte di quest'ultimo, degli obblighi di tenuta della c.d. "anagrafe condominiale" - articolo 1130, numero 6), cod. civ.)

Inoltre, per i contratti stipulati a partire dall'1 gennaio 2016, il nuovo articolo 13, VI co., l. 431/1998 concede al conduttore la facoltà, nel caso di omessa registrazione del contratto nei termini di ricorrere all'autorità giudiziaria al fine di fare accertare l'esistenza del contratto e di chiedere al giudice di determinare il canone dovuto nella misura non superiore al valore minimo definito nell'art. 2 della stessa legge.

Da tenere presente che la nullità del contratto di affitto non registrato nei 30 giorni deriva da un vizio coevo alla formazione del contratto stesso e non è sanabile neppure dalla registrazione tardiva.

I chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate

Sulle novità in materia di contratto di locazione, si è espressa anche la recente Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 27/E del 13 giugno 2016, che ha chiarito che la modifica normativa introdotta con la legge di Stabilità 2016 alla disciplina delle locazioni ad uso abitativo, di cui alla legge 431/1998 non ha variato la disciplina fiscale prevista, ai fini dell'imposta di registro per la registrazione dei contratti di locazione.

Dunque,

obbligati all'adempimento della registrazione ed al pagamento della relativa imposta sono, oltre al locatore, anche il conduttore dell'immobile ovvero l'agente immobiliare, qualora si tratti di contratti conclusi a seguito della sua attività.

Come ha stabilito una recente sentenza di merito (Tribunale Livorno, 21/04/2016, n. 525), ai sensi degli art. 2 e 3, d.P.R. n. 131/1986 i contratti di locazione e di affitto relativi a beni immobili esistenti nel territorio dello Stato, anche se conclusi in forma verbale, sono comunque soggetti all'obbligo di registrazione.

Avv. Matteo Magri

Fonte: <http://www.studiolegalemagri.it>