

# Contratto locazione non registrato: conseguenze sui canoni

scritto da Paolo Remer | 04/07/2023



*Cosa succede in caso di mancata o tardiva registrazione: l'affitto va pagato? Quali sono le sanzioni? Il proprietario può liberare i locali?*

Se sei proprietario di un immobile dato in affitto, o se sei l'inquilino che lo abita o lo usa a fini commerciali, ti interesserà molto sapere quali sono le **conseguenze sui canoni** da pagare in caso di **contratto di locazione non registrato**.

Le più recenti sentenze della Corte di Cassazione affermano che quando il contratto di locazione non è stato registrato il proprietario non ha diritto al pagamento dell'intero canone pattuito con l'inquilino, ma soltanto alla ben minore «indennità di occupazione», che è una sorta di indennizzo per l'uso dei locali protratto nel tempo. Inoltre l'inquilino può richiedere, con un'azione legale da instaurare davanti al giudice civile, la restituzione delle somme versate in base a quanto stabilito nel contratto rimasto senza registrazione.

Non tutto, però, va a sfavore del proprietario, che può sempre ottenere (ma non

con la procedura dello sfratto) la liberazione dei locali occupati senza valido titolo: come vedrai, tutto ciò dipende dal fatto che il **contratto di locazione non registrato** è nullo per espressa disposizione di legge e questo comporta importanti **conseguenze sui canoni** ed anche sulle modalità di rilascio dell'immobile. E c'è anche la possibilità di registrare tardivamente il contratto per "salvare" i canoni che l'inquilino non vuole pagare, ma solo entro certi limiti.

## **Contratto di locazione: obbligo di registrazione**

Il **contratto di locazione** di beni immobili, ad uso abitativo o commerciale, deve essere stipulato in forma scritta e va obbligatoriamente **registrato all'Agenzia delle Entrate**, entro 30 giorni dalla stipula (o dalla data di decorrenza, se anteriore). La registrazione serve a dare data certa al contratto e a rendere conosciuto il suo contenuto al Fisco.

L'*escamotage* di stipulare il contratto verbalmente, o con una scrittura privata tenuta occulta tra le sole parti, è quindi fiscalmente illegittimo, e questo si riverbera anche sugli effetti civili del contratto, cioè sul pagamento dei canoni.

L'**obbligo di registrazione** incombe sia sul locatore sia sul conduttore e prescinde dall'ammontare del canone pattuito. Sono **esenti da registrazione** solo i contratti che non superano la durata di 30 giorni complessivi nell'anno (si tratta dei contratti di locazione turistica).

L'**imposta di registro** da versare ammonta al 2% del canone annuo, moltiplicato per le annualità di durata del contratto, con un minimo di **67 euro**. In occasione della registrazione bisogna pagare anche l'imposta di bollo, pari a 16 euro per ogni esemplare di 4 facciate, o 100 righe, di contratto.

## **Omissa registrazione contratto di locazione: sanzioni**

In caso di **omessa registrazione del contratto di locazione**, le **sanzioni amministrative** vanno da un minimo del 120% al massimo del 240% dell'imposta di registro dovuta [1]; la **registrazione tardiva** è soggetta alla sanzione dal 60% al

120%, e con un minimo di 200 euro, se si superano i 30 giorni dalla scadenza del termine, ma viene dimezzata se la registrazione avviene entro 90 giorni **[2]**.

È anche possibile regolarizzare la situazione con il [ravvedimento operoso](#), beneficiando di **sanzioni ridotte**, se nel frattempo l'Amministrazione non ha avviato azioni di accertamento.

Se il contratto viene registrato, ma l'ammontare del **canone** è indicato in misura **inferiore** a quella effettiva, si applica la sanzione dal 200% al 400% sulla differenza tra l'imposta di registro dovuta e quella versata, ferme restando le ulteriori sanzioni previste per i **redditi non dichiarati** ai fini Irpef in base ai canoni realmente percepiti.

## **Contratto di locazione non registrato: conseguenze**

La legge **[3]** stabilisce che «i **contratti di locazione**, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono **nulli**, se ricorrendone i presupposti non sono registrati». Anche la Corte di Cassazione a Sezioni Unite **[4]** ha confermato che la **mancata registrazione del contratto di locazione** di immobili è causa di nullità del contratto.

Il **contratto nullo** è considerato come se non fosse mai venuto ad esistenza. Perciò la nullità comporta diverse conseguenze giuridiche. Le più importanti sono queste:

- l'inquilino potrà legittimamente astenersi dal pagare il canone d'affitto ed anche chiedere, entro 6 mesi dal rilascio dell'immobile, la **restituzione dei canoni** versati in base a quanto pattuito nel contratto non registrato, come ha affermato la Cassazione **[5]**; in questi casi infatti si applica l'[art. 2033 del Codice civile](#), che sancisce: «Chi ha eseguito un pagamento non dovuto ha diritto di ripetere ciò che ha pagato» e la nullità del contratto rende indebito il pagamento già eseguito;
- non opera la clausola legale di **durata minima del contratto**, quindi l'inquilino è libero di andarsene in qualsiasi momento, anche senza preavviso e giusta causa; così come il proprietario può chiedere in ogni

tempo lo sgombero dell'immobile, senza dover attendere la scadenza del termine fissato nel contratto non registrato;

- il proprietario non potrà intimare il **pagamento dei canoni** non versati (ad esempio mediante decreto ingiuntivo) e neppure instaurare la procedura di **sfratto** per liberare l'immobile, ma dovrà avviare una causa ordinaria - molto più lenta - per occupazione abusiva, definita «**occupazione senza titolo**».

## Come il proprietario può salvare il contratto non registrato

Va evidenziato che il proprietario potrebbe facilmente evitare tutte queste conseguenze negative a suo carico chiedendo la **registrazione tardiva** del contratto; ovviamente dovrà pagare le sanzioni dovute, ma così riuscirà a sanare la nullità, con effetto retroattivo ai fini civili. A quel punto l'inquilino sarà vincolato al rispetto delle pattuizioni contrattuali stabilite nel contratto finalmente registrato. Insomma, dovrà pagare, ora per allora, i canoni previsti nel contratto registrato in ritardo, perché questa registrazione ha «efficacia sanante» della nullità.

Però [una storica sentenza della Cassazione punisce gli accordi in nero](#): se il proprietario aveva registrato un contratto di affitto con un canone più basso di quello reale, il secondo **contratto registrato in ritardo** (magari per far valere la differenza dei canoni non percepiti, chiedendo un decreto ingiuntivo contro l'inquilino moroso) non ha effetto, nel senso che non cancella il precedente: vince quello che era stato registrato per primo. Per maggiori informazioni leggi "[Tra due contratti di affitto quale prevale?](#)".

Insomma, per il proprietario è bene non barare, e quindi registrare sempre e soltanto il contratto vero, cioè quello con il canone reale, evitando in tutti i casi di omettere la registrazione.

## Indennità di occupazione immobile:

# quando spetta

In tutti i casi di **contratto di locazione non registrato** rimane fermo il diritto del proprietario ad essere indennizzato per il periodo in cui il suo immobile è stato occupato dall'inquilino, altrimenti quest'ultimo si arricchirebbe in modo ingiusto. Ecco allora che, nell'azione civile intrapresa per ottenere il rilascio dell'immobile, il locatore può chiedere all'inquilino il pagamento dell'**indennità di occupazione**, nella misura che sarà determinata dal giudice in base alla tipologia dell'immobile e alla durata del mancato godimento del bene.

L'indennità di occupazione, secondo l'interpretazione fornita dalla Corte Costituzionale **[6]**, consiste in un «equo indennizzo» da riconoscere al proprietario come una forma di compensazione monetaria per l'occupazione del bene avvenuta senza contratto di locazione registrato.

Una recente ordinanza della Corte di Cassazione **[7]** ha sancito che senza registrazione del contratto il locatore può richiedere non il pagamento dei canoni pattuiti, ma soltanto «una **indennità di occupazione** che non può coincidere con quanto il locatore avrebbe diritto di pretendere ove il contratto non fosse stato colpito dalla sanzione della nullità». La Suprema Corte ha anche affermato che questo principio, sancito per le **locazioni abitative**, è estensibile alle **locazioni commerciali**.