

CONTRATTO DI LOCAZIONE CHE SUCCEDE SE NON È REGISTRATO?

OGNI CONTRATTO DI AFFITTO VA REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE ENTRO 30 GIORNI DALLA SUA STIPULA. SENZA DI QUESTO IL CONTRATTO RISULTA ESSERE NULLO, MA È POSSIBILE SANARE LA SITUAZIONE GRAZIE ALLA "REGISTRAZIONE TARDIVA"

di Nicola Tallarico

Registrazione entro 30 giorni

Dopo la stipula di un contratto di locazione, uno dei primi adempimenti è la sua registrazione presso l'Agenzia delle Entrate. L'obbligo spetta al locatore, ma può provvedervi anche il conduttore. Il termine è 30 giorni dalla stipula. In mancanza, il contratto è nullo, ma è possibile la registrazione tardiva. Bisogna ricordarsi di versare anche l'imposta di registro e di bollo, in base al valore della locazione. Non sono dovute imposte se si opta per l'applicazione della Cedolare Secca.

Quale legge si applica?

A prevedere la registrazione del contratto è il Testo Unico sull'Imposta di Registro (DPR 26.4.1986, n. 131), in particolare l'art. 5, c. 1, lett. b) della Tariffa allegata alla norma, parte I, e l'art. 2 bis, parte II della medesima Tariffa. Tali norme stabiliscono che vanno registrati tutti i contratti di locazione, sia se stipulati per iscritto, sia se conclusi verbalmente, e indipendentemente dall'ammontare del canone. Devono essere registrati anche i contratti di comodato e i contratti di sublocazione. Fanno eccezione solo i contratti di durata non superiore a 30 giorni nell'anno, che vanno registrati solo "in caso di uso", cioè solo se vengono depositati presso le cancellerie giudiziarie per il compimento di particolari attività amministrative o presso le amministrazioni dello Stato.

Chi ha l'obbligo di registrare il contratto?

L'obbligo è contenuto all'art. 13, c. 1, della legge n. 431/1998 ed è a carico del locatore. La registrazione deve avvenire nel termine perentorio di 30 giorni dalla stipula, con documentata comunicazione nei successivi 60 giorni, al conduttore e all'amministratore del condominio. Se il locatore non vi provvede, il contratto è nullo. Non solo: la somma dovuta dal conduttore non è più considerata un canone di locazione, bensì una "indennità di occupazione". Detta indennità tuttavia non può essere commisurata al canone commerciale, poiché in tal modo si andrebbe a sminuire la finalità repressiva della sanzione, che consegue al fatto che il contratto viola la legge, in quanto per l'appunto non è registrato.

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con sentenza del 9 ottobre 2017, n. 23601, hanno ribadito che la mancata registrazione del contratto è causa di nullità del contratto medesimo. Precisa

tuttavia la Cassazione che, quando sia nullo per la (sola) omessa registrazione, può comunque produrre i suoi effetti nel caso venga poi registrato tardivamente, con decorrenza *ex tunc*, cioè non dal momento in cui è avvenuta la registrazione, ma retroattiva dall'atto della stipula.

La Cassazione ha inoltre sancito il principio secondo cui è nullo il patto con il quale le parti di un contratto di locazione di immobili a uso abitativo concordano occultamente tra loro un canone superiore a quello dichiarato. In questo caso, la nullità sarà "vitiatur, sed non vitiat", cioè solo il patto di maggiorazione del canone risulterà nullo, a prescindere dall'avvenuta registrazione, ma non l'intero contratto.

Gli obblighi degli agenti immobiliari

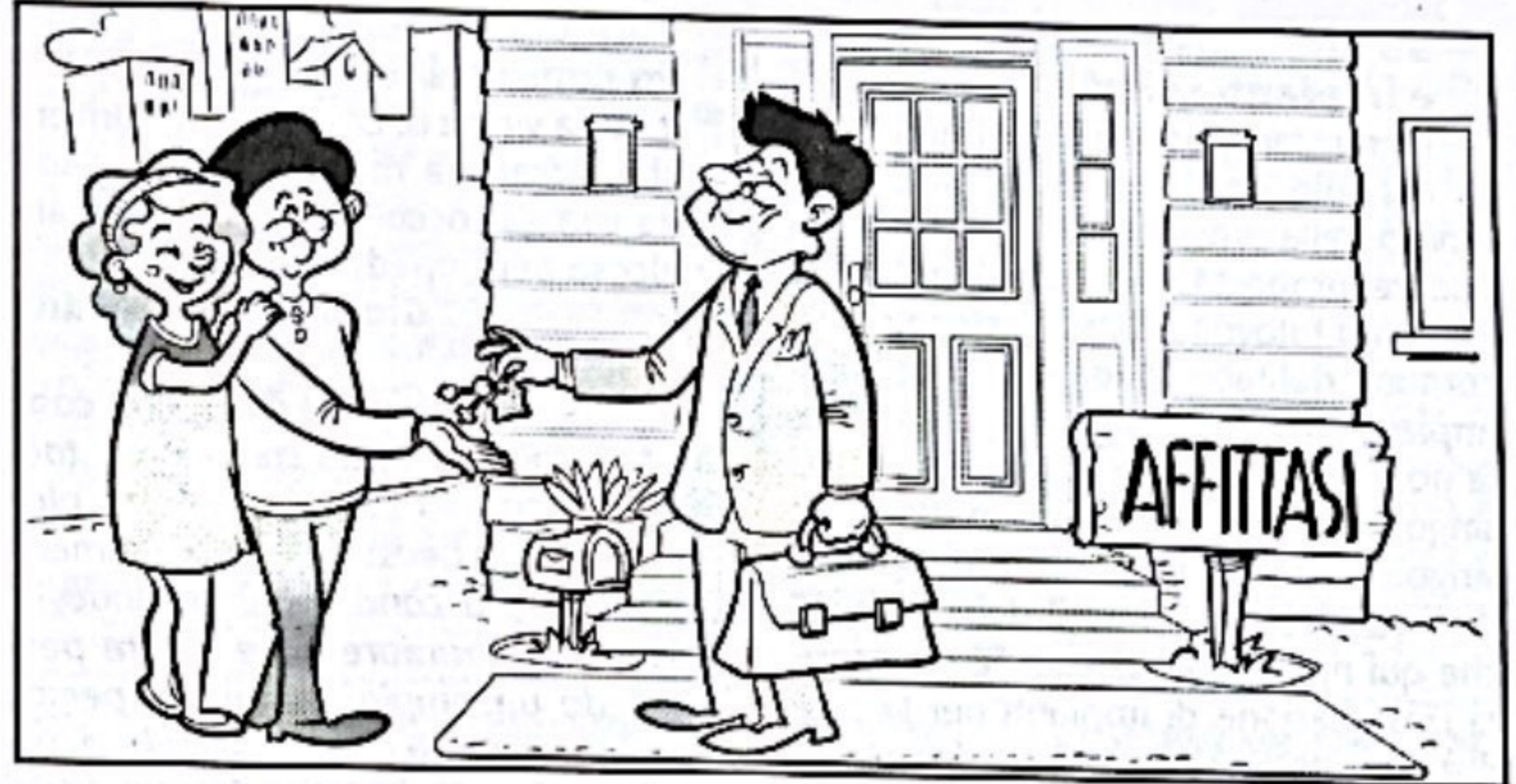
Il già citato Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, all'art. 10, lettera d-bis, prevede anche l'obbligo per gli agenti immobiliari di registrare le scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività per la conclusione di affari.

L'art. 57, c. 1-bis, stabilisce inoltre che i medesimi agenti immobiliari sono solidalmente tenuti al pagamento dell'imposta per le predette scritture. In caso di mancato pagamento dell'imposta, l'Agenzia delle Entrate, accertata l'omissione, richiede la corresponsione, insieme agli interessi e alle sanzioni, a entrambe le parti del contratto - conduttore e locatore - e all'agente immobiliare.

Se uno dei due contraenti provvede al pagamento, non occorre pretendere la stessa cosa anche dall'altro. In questo caso, infatti, l'adempimento dell'uno ha effetto liberatorio anche sull'altro. Eventuali patti che escludano da tale obbligo il mediatore immobiliare sono considerati nulli, come anche quelli che stabiliscono l'obbligo di corrispondere l'imposta e le eventuali sanzioni a carico della parte inadempiente.

Se si registra oltre i 30 giorni che succede?

Se il contratto viene registrato in un tempo superiore ai 30 giorni dalla stipula, si dice che la registrazione è "tardiva". Sempre la Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 23192/19, ha previsto che il contratto di locazione non registrato rimane comunque valido, se è stato stipulato precedentemente all'approvazione della legge 311/2004.



Anche con la successiva sentenza n. 34156/2019 la Suprema Corte ha stabilito che la tardiva registrazione ha come effetto principale il venir meno della nullità assoluta. In tal modo, in base all'effetto della sanatoria, il conduttore è messo al riparo da eventuali azioni di rilascio intentate dal proprietario di casa, potendo beneficiare proprio della durata del contratto inizialmente convenuta tra le parti.

E nel caso del contratto con Cedolare Secca?

È possibile registrare tardivamente anche un contratto stipulato con l'opzione della Cedolare Secca. Per questo tipo di contratto non si devono versare l'imposta di bollo e l'imposta di registro all'atto della registrazione, in quanto queste sono sostituite da un'imposta a hoc, dovuta in sede di dichiarazione dei redditi.

In ogni caso, il locatore che registra tardivamente il contratto, anche un contratto con Cedolare Secca, sarà comunque tenuto al pagamento di una sanzione amministrativa, commisurata all'imposta di registro e calcolata su quello che sarebbe stato il corrispettivo stabilito per l'intera durata del contratto, oltre gli interessi. È sempre possibile inoltre sfruttare il c.d. ravvedimento operoso, che consente di versare le sanzioni in misura ridotta, calcolate sui giorni di ritardo che intercorrono tra la data in cui si sarebbe dovuto registrare il contratto e quello della effettiva registrazione.

In che modi si può registrare il contratto?

Si è detto che la registrazione del contratto deve avvenire entro i 30 giorni successivi alla sua decorrenza e che può essere effettuata sia con modalità cartacea che in via telematica.

Nel primo caso, una delle parti del contratto deve recarsi presso un qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate, portando con sé due copie del contratto originale, firmate da entrambe le parti, oltre al modello RLI debitamente compilato e il modello F24 per il versamento dell'imposta di registro, nonché le marche da bollo, da 16,00 euro per ogni 100 righe o 4 pagine del contratto.

Se il contratto è registrato con la Cedolare Secca è sufficiente presentare il modello RLI e le copie del contratto da registrare, senza pagare alcunché. L'Agenzia delle Entrate rilascerà al termine della registrazione una ricevuta e le copie del contratto di locazione registrato.

Come funziona la registrazione telematica?

La registrazione telematica può essere effettuata da una delle due parti direttamente, oppure incaricando un intermediario abilitato ai servizi Entratel o Fisconline. La registrazione avviene attraverso i canali telematici messi a disposizione dall'Agenzia, utilizzando il software "Contratti di locazione e affitti di immobili (RLI)", che deve essere scaricato dal sito Internet dell'Agenzia delle Entrate. Diversamente, è possibile utilizzare la modalità "web", che consente la registrazione direttamente da Internet, senza scaricare alcun software.

La registrazione per via telematica è obbligatoria per tutti i possessori di almeno 10 unità immobiliari. Dovrà poi essere effettuato telematicamente il versamento dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo, salvo che per i contratti stipulati con applicazione della Cedolare Secca.

Quali sono i moduli da utilizzare?

Il modello RLI, introdotto dall'AdE nel 2014, serve per la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili e per effettuare gli adempimenti fiscali connessi. Per alcuni adempimenti, il modello RLI ha sostituito il vecchio modello 69, ad esempio per chiedere la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili, o per la registrazione delle proroghe, cessioni e risoluzioni dei contratti di locazione e affitto di beni immobili.

Il nuovo modello è utile anche per la comunicazione dei dati catastali, per l'esercizio o la revoca dell'opzione con la Cedolare Secca e per le denunce relative ai contratti non registrati o aventi un canone superiore a quello registrato. Il modello 69 resta in uso per tutti gli altri adempimenti riguardanti i contratti di comodato o di affitto di beni immobili.