

Circolare nr. 10 del 2 marzo 2016

CONTRATTI DI LOCAZIONE NUOVO TERMINE PER LA REGISTRAZIONE

a cura del Rag. Daniele LAURENTI, commercialista e revisore contabile

La Legge di Stabilità 2016, dal 2016 prevede che la registrazione del contratto di locazione deve essere effettuata dal locatore entro il termine perentorio di 30 giorni. Inoltre il locatore deve dare "documentata comunicazione" della citata registrazione, nei successivi 60 giorni, sia al conduttore che all'amministratore del condominio, anche ai fini degli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale, prevista dall'articolo 1130, numero 6), Codice civile.

PREMESSA

I contratti di locazione e di affitto di beni immobili (qualunque sia l'ammontare del canone pattuito) sono soggetti a registrazione secondo quanto disposto dal D.P.R. n. 131/1986, con modalità:

- **telematica** (modalità obbligatoria per gli agenti immobiliari e i possessori di almeno 10 immobili) direttamente o tramite un intermediario abilitato;
- **"cartacea"**, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

L'unica eccezione a tale regola è rappresentata dai contratti di locazione di durata inferiore a 30 giorni nel corso dell'anno (tipicamente contratti turistici), per i quali non c'è obbligo di registrazione.

Fino al 2015, inoltre, la registrazione poteva essere effettuata, oltre che dal proprietario dell'immobile e dal mediatore del contratto, anche dall'inquilino stesso.

La Legge di Stabilità 2016, dal 2016 prevede che:

- **la registrazione del contratto di locazione** deve essere effettuata dal locatore **entro il termine perentorio di 30 giorni**;
- il locatore deve dare **"documentata comunicazione"** della citata registrazione, nei successivi 60 giorni, sia al conduttore che all'amministratore del condominio, anche ai fini degli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale, prevista dall'articolo 1130, numero 6), Codice civile.

Si noti che dalla lettura del disposto normativo **sembrerebbe che il conduttore non possa più provvedere** anche se "parte interessata" alla registrazione del contratto di locazione.

NULLITÀ

Nel nuovo articolo 13, Legge n. 431/1998 viene confermato che **è nulla ogni pattuizione** volta:

- a determinare **un importo del canone di locazione superiore** a quello risultante dal contratto scritto e registrato;
- a **derogare ai limiti di durata** del contratto previsti normativamente;
- ad **attribuire al locatore un canone superiore**:
 - ✓ a quello massimo definito dagli accordi conclusi in sede locale per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie, per i contratti cd. "a canone concordato", di cui all'articolo 2, comma 3, Legge n. 431/1998;

- ✓ a quello contrattualmente stabilito, per i contratti cd. “a canone concordato”, di cui all’articolo 2, comma 1, ove in contrasto con le disposizioni di legge.

AZIONI DEL CONDUTTORE

Il conduttore, **entro sei mesi dalla riconsegna** dell’immobile locato, può:

- attivarsi per richiedere **la restituzione delle maggiori somme corrisposte** nelle ipotesi di nullità cui ai precedenti punti 1. e 3. (inerenti l’ammontare del canone di locazione).
- proporre **ricorso all’autorità giudiziaria**:
 - per richiedere, al verificarsi della nullità di cui al punto 2. (inerente la durata della locazione), che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dalla Legge n. 431/1998:
 - ✓ al comma 1 dell’articolo 2 (durata del contratto a “canone libero”);
 - ✓ al comma 3 dell’articolo 2 (durata del contratto a “canone concordato”);
 - per **segnalare che il locatore non ha provveduto alla registrazione** del contratto nel termine (perentorio) di 30 giorni.

Nel giudizio che accerta l’esistenza del contratto di locazione il giudice determina il canone dovuto, che non può eccedere quello:

- del valore minimo definito ai sensi dell’articolo 2 ovvero
- definito ai sensi dell’articolo 5, commi 2 e 3 (contratti di locazione di natura transitoria) nel caso di conduttore che abiti stabilmente l’alloggio per i motivi ivi regolati.

L’autorità giudiziaria stabilisce la restituzione delle somme eventualmente eccedenti.

È espressamente previsto che le nuove regole inerenti le possibilità di attivazione del conduttore sono applicabili alle fattispecie di nullità insorte sin dalla data di entrata in vigore della Legge n. 431/1998, ovvero dal 30 dicembre 1998.

MANCATA REGISTRAZIONE

Se manca la registrazione entro 30 giorni dalla stipula, il contratto, sebbene scritto, per la legge **non esiste**. Ciò emerge in modo chiaro dal comma 6 dell’articolo 13, che espressamente concede la facoltà al conduttore, nel caso di omessa registrazione nei termini, di ricorrere avanti l’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 dall’articolo 2 della medesima legge.

Lo stesso dicasi per i **contratti stipulati solo verbalmente**, a cui sono parificati a tutti gli effetti quelli scritti ma non registrati, nonostante l’espressione «locazione di fatto» sia stata eliminata dal vecchio testo del citato articolo 13 e sostituita con un più ampio richiamo ai «casi in cui il locatore non abbia provveduto alla prescritta registrazione del contratto» nei termini indicati

Le nostre circolari sono scaricabili gratuitamente sul sito

www.studiocla.it

oppure sulla nostra pagina Facebook



www.studiocla.it