

19 marzo 2014 11:14

Affitti in nero: non più canone e durata fissati per legge

di [Rita Sabelli](#)



La Corte Costituzionale, rilevando dei vizi di delega (1), ha dichiarato illegittima la normativa che da Giugno 2011 consente -con la registrazione tardiva di contratti di affitto- di applicare agli stessi una durata e un canone *ex-lege*, ovvero convenzionalmente fissati dalla legge stessa (2).

La tesi della Corte è che la norma in questione, contenuta nel decreto sul “federalismo fiscale” (D.lgs.23/2011) è del tutto estranea alle disposizioni dettate dalla legge-delega da cui il decreto è scaturito (Legge 42/2009), perchè si occupa di evasione fiscale -legata al fenomeno degli affitti in nero- mentre la delega riguardava altri aspetti (l'autonomia finanziaria di comuni, province, città metropolitane e regioni).

Una bocciatura formale, quindi, ma che incide sostanzialmente sulle conseguenze della tardiva registrazione dei contratti di affitto.

Non più applicazione di una durata e di un canone convenzionale (quattro anni dalla registrazione con canone fissato al triplo della rendita catastale) ma semplicemente l'applicazione dei termini contrattuali.

Viene spontanea la domanda: e se il contratto non c'è?

La norma bocciata a nostro avviso comprendeva anche questi casi, ben diversi da quelli dove comunque il contratto esiste e le conseguenze dell'applicazione di condizioni convenzionali possono essere giudicate troppo severe per il proprietario o causa di squilibri di trattamento tra proprietario e inquilino (per citare alcune delle contestazioni con le quali la questione è arrivata davanti alla Corte Costituzionale).

Non basta secondo noi la norma -tutt'ora in vigore- che scatta in caso di accertamento sui redditi del proprietario, e che prevede l'assunzione, se il contratto di locazione non è registrato, di un reddito “presunto” e della preesistenza dello stesso (3).

Se non c'è un contratto da registrare (pur in ritardo), cosa può fare l'inquilino che vuole regolarizzare la propria posizione? La possibilità, agendo di propria iniziativa, di far scattare condizioni convenzionali fissate per legge, e ovviamente a lui favorevoli, sarebbe un'arma forte nelle sue mani, e per il proprietario per contro si tratterebbe di un forte deterrente a “proporre” affitti a nero.

Basterebbe riscrivere meglio le norme e soprattutto inserirle in un testo di legge appropriato, per esempio uno dei tanti decreti legge in materia fiscale che vengono emanati ogni anno.

Aspettiamo fiduciosi la prossima mossa del Governo.

(1) [Sentenza Corte Costituzionale n.50/2014 in corso di pubblicazione in Gazzetta](#)

(2) D.lgs.23/2011 art.3 commi 8 e 9 in vigore dal 7/6/2011:

“8. Ai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo, comunque stipulati, che, ricorrendone i presupposti, non sono registrati entro il termine stabilito dalla legge, si applica la seguente disciplina:

a) la durata della locazione è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio;

b) al rinnovo si applica la disciplina di cui all'articolo 2, comma 1, della citata legge n. 431 del 1998;

c) a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75 per cento dell'aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai. Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica

comunque il canone stabilito dalle parti.

9. Le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 346, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, ed al comma 8 del presente articolo si applicano anche ai casi in cui:

- a) nel contratto di locazione registrato sia stato indicato un importo inferiore a quello effettivo;*
- b) sia stato registrato un contratto di comodato fittizio.”*

(3) Dpr 600/73 art.41ter