

18 febbraio 2016 13:09

Affitto casa, le novità 2016

di [Rita Sabelli](#)



La legge di Stabilità 2016 è intervenuta anche nell'ambito dell'affitto, introducendo alcune novità. Le riassumiamo unendole a quelle del D.lgs.158/2015 la cui entrata in vigore è stata anticipata al 1/1/2016 dalla stessa legge.

Registrazione contratti e pagamento imposta registro

C'è la conferma che i contratti di affitto devono essere registrati perentoriamente entro 30 giorni (1) da parte del proprietario/locatore, con l'aggiunta dell'obbligo di comunicare l'avvenuta registrazione all'inquilino e all'amministratore del condominio entro i successivi 60 giorni, per l'aggiornamento dell'anagrafe condominiale obbligatoria.

Relativamente al pagamento dell'imposta di registro, la novità da segnalare è che in caso di cessione, risoluzione o proroga del contratto la relativa comunicazione deve essere presentata entro 30 giorni (non più 20) all'ufficio dove è stato registrato il contratto.

Si ricorda che la registrazione è obbligatoria per locazioni di durata superiore ai 30 giorni.

Pagamento canoni

Torna la possibilità di pagare i canoni di affitto in contanti. E' stato infatti tolto il divieto che imponeva mezzi alternativi tracciabili come assegni, bonifici, etc (2). Rimane valida la soglia oltre la quale i contanti non sono utilizzabili secondo la legge antiriciclaggio (ora 3.000 euro).

La modifica è formale, in realtà, perché già il Ministero dell'Economia aveva precisato, con una circolare del 5/2/2014, che la tracciabilità poteva consistere anche in una prova documentale che attestasse il pagamento (ricevuta).

Il rilascio della ricevuta è consigliato soprattutto a garanzia dell'inquilino (per la tassazione a carico del proprietario conta il canone annuale riportato sul contratto).

Patti nulli, rimedi

Nessuna variazione di rilievo su questo aspetto. Sono nulli per legge i patti che prevedono un canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato.

Si ricorda in merito che la Cassazione (in sezioni unite, sentenza 18213/2015) ha anche sancito che la registrazione tardiva di un eventuale accordo simulatorio contenente un canone maggiorato è priva di effetto e non "sana" la nullità dell'accordo stesso.

Quindi, ci si augura, niente più pagamenti parziali a nero con registrazione di contratti con canone inferiore a quello reale con "obbligo" di sottoscrizione di un secondo contratto fantasma trattenuto dal proprietario come "garanzia". Si fa anche presente che l'inquilino, a prescindere dalla pronuncia di Cassazione e comunque forte della stessa, nei casi suddetti potrebbe agire in sede giudiziaria per chiedere la restituzione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante dal contratto registrato (3).

Rimane invariata anche la possibilità per l'inquilino totalmente a nero (nessun contratto registrato) di far "emergere" il rapporto rivolgendosi al Giudice (Tribunale) sollevando la questione di vizio di forma e chiedendo l'applicazione delle disposizioni di legge (contratto 4+4 o 3+2) e del canone concordato localmente per i contratti 3+2 o per quelli transitori.

Il riferimento è l'art.13 della Legge 431/98 nuovo comma 6 "(...) Il conduttore può altresì richiedere, con azione proponibile dinanzi all'autorità giudiziaria, che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 2 (contratti 4+4) ovvero dal comma 3 (contratti 3+2) dell'articolo 2. Tale azione e, altresì, consentita nei casi in cui il locatore non abbia provveduto alla prescritta registrazione del contratto nel termine di cui al comma 1 del presente articolo. 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 (relativo a contratti 3+2) ovvero quello definito ai sensi dell'articolo 5, commi 2 e 3 (relativo a contratti transitori per studenti), nel caso di conduttore che abiti stabilmente l'alloggio per i motivi ivi regolati. L'autorità giudiziaria stabilisce la restituzione delle somme eventualmente eccedenti."

Irregolarità, sanzioni, ravvedimento operoso

L'entrata in vigore anticipata del D.lgs.158/2015 ha fatto scattare dal 1/1/2016 riduzioni su molte sanzioni amministrative relative alle imposte, compresa l'imposta di registro.

La novità più importante, che vale per tutte le imposte (anche locali), è l'affiancamento alla sanzione base applicata in caso di mancato o ritardato pagamento (30%) di due sanzioni ridotte, il 15% se si paga entro 90 giorni e l'1% giornaliero se si paga entro 15 giorni.

Conseguentemente calano anche le riduzioni fruibili in caso di regolarizzazione spontanea attraverso il ravvedimento operoso.

Informazioni nelle schede pratiche

Sanzioni tributarie amministrative per le abitazioni

(http://sosonline.aduc.it/scheda/sanzioni+tributarie+amministrative+abitazioni_1582.php)

Il ravvedimento operoso nei contratti di affitto

(http://sosonline.aduc.it/scheda/ravvedimento+operoso+nei+contratti+affitto_970.php)

Fondi di solidarietà

Una "non novità" o meglio novità negativa, il mancato rifinanziamento del "fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione", genericamente destinato a situazioni di difficoltà degli inquilini.

Tra i fondi gestiti localmente dai Comuni rimane comunque attivo fino al 2020 il fondo destinato agli inquilini morosi "incolpevoli". Maggiori informazioni nella scheda pratica Locazioni e fondo per la copertura della "morosità incolpevole":chi può fruirne e come

(http://sosonline.aduc.it/scheda/locazioni+fondo+copertura+della+morosita_22381.php)

Precisazione per i casi a cui è stato applicato il canone convenzionale ex D.lgs.23/2011

La riportiamo anche se l'interesse potrebbe essere marginale. Dopo la bocciatura della Corte Costituzionale una normativa ha comunque fatto salvi fino al 31/12/2015 gli effetti dell'applicazione del canone convenzionale ai contratti di affitto emersi e registrati secondo quanto previsto dal D.lgs. 23/2011 (durata 4+4 anni e canone annuo pari al triplo della rendita catastale o minore se pattuito contrattualmente).

Per i casi coinvolti la Legge di Stabilità 2016 (3) conferma che il canone annuo dovuto per il periodo 7/4/2011-16/7/2015 è costituito dal triplo della rendita catastale.

Per ogni informazione sull'argomento "affitto" si veda la scheda pratica Contratti di affitto: una guida

(http://sosonline.aduc.it/scheda/contratti+affitto+guida_15107.php)

(1) Legge 208/2015 art.1 comma 59; in precedenza il termine previsto per legge era di 20 giorni allungato a 30 giorni considerando che quest'ultimo è il termine di pagamento dell'imposta di registro (vedi Dpr 131/86 art.13 e Circolare Min.Finanze n.207/E del 16/11/00)

(2) Legge 208/2015 art.1 comma 902

(3) Legge 431/1998 art. 13 comma 2

(3) Legge 431/1998 art. 13 comma 5 introdotto dalla Legge 208/2015 art. 1 comma 59