

ADEMPIMENTI

Nuove regole per la registrazione dei contratti di locazione

di Sandro Cerato

La Legge di stabilità per il 2016 ha modificato le norme relative alla **registrazione dei contratti di locazione**. Infatti, con il comma 59 è stato sostituito l'articolo 13 della L. 431/1998, rubricato “*Patti contrari alla legge*”, prevedendo, in materia di locazione non di “tipo commerciale”:

- la nullità di “*ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato*”;
- l’obbligo da parte del locatore di provvedere alla **registrazione, entro il perentorio termine di trenta giorni, del contratto di locazione**;
- l’obbligo, sempre in capo al locatore, **entro i successivi sessanta giorni**, di **comunicare, al conduttore ed all’amministratore del condominio, l’avvenuta registrazione del contratto**.

Ne discende che, a partire **dal 1° gennaio**:

- la registrazione dei contratti di locazione presso l’Agenzia delle entrate deve essere realizzata dal **proprietario** dell’immobile **entro e non oltre i trenta giorni dalla data di stipula del contratto stesso**;
- la comunicazione al conduttore ed all’amministratore di condominio dell’avvenuta registrazione deve avvenire, sempre da parte del **proprietario** dell’immobile, **entro e non oltre i successivi sessanta giorni dalla data di stipula del contratto**.

Sebbene la Legge non specifichi come debba avvenire tale comunicazione si consiglia alternativamente l’invio:

- di una **lettera raccomandata con ricevuta di ritorno**;
- tramite **posta elettronica certificata**.

Così, ad esempio, il proprietario dell’immobile per il quale è stato stipulato un contratto di locazione in data 4 marzo 2016 deve:

- registrare il contratto stesso presso l’Agenzia delle entrate entro il 3 aprile 2016;
- comunicare l’avvenuta registrazione, al conduttore ed all’amministratore di condominio, entro il 2 giugno, ponendo che la registrazione sia avvenuta l’ultimo giorno utile.

In caso di **mancata registrazione**, il **contratto** si considera **inesistente** ed il mancato pagamento del canone non dà luogo ad un procedimento di sfratto, ma solo ad una **causa ordinaria di occupazione senza titolo**. Nei casi di **nullità**, il conduttore, **entro sei mesi dalla riconsegna** dell'immobile locato, può chiedere la **restituzione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante dal contratto scritto e registrato**.

Infine, si evidenzia che il locatore ed il conduttore devono corrispondere l'**imposta di registro in misura uguale**. La Legge, infatti, ammette una diversa pattuizione in modo che sia solo il **proprietario** dell'immobile a farsi carico delle spese, ma non è ammessa la pattuizione contraria.

Pertanto, pare di potersi affermare che, in caso di mancato pagamento, l'Agenzia delle entrate può richiedere il pagamento dell'imposta, compresa di interessi e sanzioni, solo al **proprietario**. In tal caso la **sanzione va dal 120 al 240 per cento dell'imposta dovuta per il pagamento in ritardo**.

Ai fini delle **imposte dirette**, invece, l'omessa registrazione determina l'esistenza di un **canone uguale al 10 per cento del valore dell'immobile e la presunzione del rapporto di locazione per i 4 periodi di imposta antecedenti**.