

IL CONTRATTO SPIEGATO AI COMMERCIALISTI

4 OTTOBRE 2018

- 1) Il contratto di locazione.
Brevi cenni sulle tipologie contrattuali e normativa di riferimento
- 2) La registrazione del contratto e normativa di riferimento
- 2a) Conseguenze civilistiche e fiscali della mancata registrazione
- 3) Brevi cenni sulla cedolare secca e normativa di riferimento
- 3a) La questione del conduttore moroso
- 4) Brevi cenni sulle locazioni brevi - cd. "Tassa Airbnb"
e normativa di riferimento

**Il contratto di locazione.
Brevi cenni sulle tipologie contrattuali
e normativa di riferimento**

La locazione degli immobili ad uso abitativo

Normativa di riferimento:

Legge 9.12.1998 n. 431

D.M. 16.1.2017 Ministero delle Infrastrutture e Trasporti

Accordo territoriale Comune di Torino siglato il 28.12.2017

Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 31/E del 20.4.2018

- a) a cd. **canone libero**, durata 4 + 4, rinnovabile
- b) a cd. **canone concordato** (contratto che prevede un canone più basso di quello di mercato a fronte di agevolazioni fiscali per il proprietario):
 - b1) durata 3 + 2, rinnovabile di 3 anni in 3 anni
 - b2) ad uso transitorio per soddisfare particolari esigenze delle parti (es. per esigenze lavorative o di studio)
durata da 1 mese a 18 mesi, non rinnovabile
 - b3) per studenti universitari (per studenti iscritti a corsi di laurea o formazione post laurea in un comune diverso da quello di residenza)
durata da 6 mesi a 3 anni, rinnovabile

E' richiesta la forma scritta.

Di recente il D.M. 16.1.2017 Ministero delle Infrastrutture e Trasporti (con riguardo alle cd. locazioni a canone concordato, ad uso transitorio e per studenti universitari) ha fissato criteri generali in relazione alla durata, all'ammontare del canone e alle agevolazioni fiscali, apportando significative novità. In attuazione della Legge n. 431/98 e del DM 16.1.2017 il Comune di Torino ha siglato un accordo territoriale in data 28.12.2017 a cui far riferimento per la stipula di un contratto ad uso abitativo a canone concordato, ad uso transitorio e per studenti universitari. Per tali tipologie di contratto occorre il certificato di congruità da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso (Risoluzione n. 31/E Agenzia delle Entrate).

La locazione degli immobili ad uso diverso dall'abitativo

(attività industriali, commerciali, etc...).

Normativa di riferimento:

Legge 27.7.1978 n. 392

Preciso che non si tratta di locazione turistica.

Non è richiesta la forma scritta, ma la suggerisco quale migliore e più efficace strumento di ricostruzione della volontà delle parti. Se apporto modifiche al contratto è bene farle per iscritto. Per esempio, nel caso in cui le parti pattuiscano la riduzione del canone, consiglio di fare una scrittura privata sottoscritta dalle parti e registrarla all'Ufficio del Registro. E' una mera facoltà, non un obbligo.

La locazione di box/autorimesse

Normativa di riferimento:

Codice civile, agli articoli 1571 e seguenti (non è assoggettata ad alcuna normativa speciale)

Le parti possono stabilire liberamente la durata del contratto e l'ammontare del canone.

Laddove ne ricorrono i requisiti il proprietario può avvalersi dei procedimenti di sfratto previsti dal codice di procedura civile

La registrazione del contratto e normativa di riferimento

Normativa di riferimento:

Legge 9.12.1998 n. 431 art. 13 (locazioni abitative)

Testo Unico sull'imposta di registro (DPR n. 131/1986)

Finanziaria 2005 (Legge 311 del 30.12.2004 art. 1 comma 346)

Circolare Agenzia delle Entrate n. 26/E/2011
(Cedolare secca sugli affitti)

Circolare Agenzia delle Entrate n. 27/E/2016 art. 2
(La solidarietà nella registrazione)

Per le sole locazioni ad uso abitativo, la legge 28.12.2015 n. 208 (cd. Legge di Stabilità 2016) a decorrere dal 1.1.2016, ha riformulato l'art. 13 della Legge n. 431/1998, ponendo a carico del locatore di provvedere alla registrazione di tali contratti (con ulteriore obbligo di darne documentata comunicazione al conduttore e all'amministratore di condominio).

La Legge n. 392/1978 sulle locazioni ad uso diverso dall'abitativo nulla prevede con riguardo alla registrazione.

Occorre pertanto fare riferimento:

sia al **Testo Unico sull'imposta di registro** (DPR n. 131/1986) che dispone che **tutti i contratti di locazione di fabbricati sono soggetti all'obbligo di registrazione fatta eccezione per quelli che hanno durata non superiore ai 30 giorni nel corso dell'anno** (art. 5 della Tariffa Parte Prima e art. 2bis Parte Seconda, allegata al DPR).

NB: Il termine di 30 giorni deve essere, però, considerato in relazione ad ogni singola pattuizione contrattuale; nel caso di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse parti, infatti, occorre considerare ogni singolo contratto, fermo restando che se la durata delle locazioni sia complessivamente superiore a 30 giorni devono essere posti in essere gli adempimenti connessi alla registrazione.

In particolare:

Art. 3: Sono soggetti a registrazione i contratti verbali di locazione o affitto di immobili, relative cessioni, risoluzioni e proroghe

Art. 17: L'imposta dovuta per le registrazione dei contratti di locazione di beni immobili, relative cessioni, risoluzioni e proroghe è liquidata dalle parti contraenti ed assolta entro 30 giorni dalla data dell'atto o dalla sua esecuzione

Art. 38: La nullità dell'atto (per esempio, per difetto di forma, nelle locazioni ad uso abitativo) non dispensa dall'obbligo di chiedere la registrazione

Art. 69: chi omette la richiesta di registrazione è punito con la sanzione amministrativa dal 120 a 240% dell'imposta dovuta. *Nel caso di opzione della cedolare secca, in caso di registrazione tardiva il soggetto dovrà corrispondere le sanzioni ma non l'imposta di registro*

sia alla **Finanziaria 2005** (Legge 311 del 30.12.2004 art. 1 comma 346) che dispone: **I contratti di locazione o che comunque costituiscono diritti reali di godimento di unità immobiliari o di loro porzioni sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati”**

La nullità però non incide sulla pretesa dell'erario di riscuotere l'imposta di registro (il fatto che il contratto sia nullo non esclude che il contribuente subisca le sanzioni per l'omesso versamento dell'imposta): il contribuente non potrà avvalersi della nullità del contratto come causa esimente della registrazione.

Deve essere presentato per la registrazione entro 30 giorni:

- dalla data della stipula
- dalla data di decorrenza, solo se anteriore alla stipula

L'obbligo della registrazione ricade su entrambe le parti che rispondono solidalmente per il pagamento dell'imposta

art. 10 DPR n. 131/1986 che prevede *l'obbligo per le parti contraenti di chiedere la registrazione dei contratti redatti nella forma della scrittura privata non autenticata, nei contratti verbali, etc.*

art. 57 DPR n. 131/1986 che stabilisce *l'obbligo solidale di pagamento dell'imposta in capo alle parti contraenti*

Capita che le parti si accordino che la registrazione e il pagamento debbano essere operati da una delle parti. Tale clausola ha efficacia tra le sole parti e non ai fini fiscali: l' Agenzia delle Entrate, infatti, potrà pretendere da entrambe le parti la registrazione e/o il pagamento della tassa di registro.

Ove è intervenuto un intermediario l'obbligo della registrazione ricade su quest'ultimo.

Come accennato, la legge di Stabilità 2016 ha riformulato l'art. 13 Legge n. 431/1998 che ha posto a carico del locatore la registrazione dei contratti di locazione ad uso abitativo.

L'Agenzia delle Entrate (Circolare n. 27 del 13.6.2016, art. 2) è intervenuta per chiarire la compatibilità della disciplina civilistica con quella fiscale specificando che, ai fini fiscali, restano comunque obbligati alla registrazione ed al pagamento sia il locatore sia il conduttore, nonché l'intermediario, ove intervenuto.

La registrazione conferisce il requisito della certezza della data ex art. 2704 cod.civ.

Per la registrazione occorre presentare:

- originale del contratto sottoscritto
- originale dell'attestato di prestazione energetica (ACE)

A pena di nullità, nei contratti di locazione di edifici o singole unità immobiliari soggetti a registrazione deve essere inserita un'apposita clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestato di prestazione energetica.

Invero, l'ACE deve essere allegato al contratto tranne nel caso di locazione di singole unità immobiliari. Consiglio di allegare sempre l'originale (in difetto è dovuta l'ulteriore imposta di bollo).

In caso di omessa dichiarazione nel contratto o allegazione, le parti sono soggette in solido ed in parti uguali al pagamento di una sanzione amministrativa (art. 6 c. 3 D.lgs 192/2005 modificato dall'art. 1 Dl. 145/2013 conv. in Legge n. 9/2014).

- la ricevuta del pagamento dell'imposta di registro
- il Modello RLI

Conseguenze civilistiche e fiscali della mancata registrazione

Il tema della mancata registrazione del contratto è stato molto dibattuto in dottrina e giurisprudenza.

Di recente sono intervenute le Sezioni Unite della Corte di Cassazione con la nota sentenza n. 23601 del 7.2.2017. La Corte eleva la norma tributaria (L. 311/2004) al rango di norma imperativa la violazione della quale determina la nullità del negozio ex art. 1418 cod. civ..

Peraltro, il contratto non registrato in toto è sconosciuto all'erario dal punto di vista fiscale e nullo dal punto di vista civilistico in virtù di una testuale previsione normativa che ricollega la sanzione dell'invalidità al comportamento illecito (l'inadempimento all'obbligo della registrazione).

Sanata l'invalidità successivamente alla stipula del contratto attraverso la registrazione tardiva, ciò che rileva è solo l'oggettiva tardività dell'assolvimento dell'obbligo tributario ed è proprio tale inadempimento ad essere sanzionato a prescindere dall'accordo delle parti; in altri termini non viene in rilievo un vizio genetico dell'atto, ma la mancata attuazione di un obbligo conseguente in relazione al quale ben può ricavarsi dal sistema la possibilità di un adempimento tardivo con effetti sananti dal momento in cui l'atto è stato posto in essere.

La Cassazione afferma che:

Il contratto di locazione, ove non registrato nei termini di legge, è nullo ex art. 1 comma 346 L. 311/2004 ma, in caso di tardiva registrazione (da ritenersi consentita in base alle norme tributarie), può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza “ex tunc” .

Il contratto di locazione, quando sia nullo per la sola omessa registrazione, può comunque produrre effetti con effetto retroattivo (ex tunc) nel caso in cui la registrazione sia effettuata tardivamente. Sono solo previste sanzioni tributarie. Sanandosi il contratto le parti saranno vincolate dalle clausole ivi contenute.

La mancata registrazione di un contratto di locazione è causa di nullità dello stesso nel senso che non produce effetti tra le parti e le clausole non sono vincolanti.

Tale sentenza è stata recepita dal Tribunale di Torino (ordinanza marzo 2018): richiama il recente orientamento della Cassazione in ordine alla sanatoria del contratto tardivamente registrato.

Da ciò consegue che **la mancata registrazione in toto** comporta la nullità assoluta del contratto rilevabile da entrambe le parti oltre che d'ufficio (SSUU n. 18214/2015). Di conseguenza ci si troverà di fronte non ad un contratto di locazione ma ad un'occupazione senza titolo.

La nullità comporta che il proprietario non potrà pretendere il pagamento del canone concordato (attivandosi con una procedura monitoria, né potrà procedere allo sfratto per morosità nel caso in cui il conduttore sia inadempiente) dovendo procedere con un'azione ordinaria di occupazione senza titolo più lunga e costosa. Né il conduttore potrà sollevare le eccezioni che gli sono proprie nell'ambito di un rapporto di locazione (ad esempio per vizi gravi della cosa locata).

E' norma che le spese di registrazione gravino sulle parti nella misura del 50% ciascuno.

Brevi cenni sulla cedolare secca e normativa di riferimento

Normativa di riferimento:

- D.lgs n. 23 del 14.3.2011 art. 3 entrato in vigore il 7.4.2011
- Circolare dell' Agenzia delle Entrate n. 26/E/2011 del 1° giugno 2011
- Legge di bilancio 2018 (Legge n. 205 del 27.12.2017, art. 1 comma 16)
- Decreto Ministeriale 16.1.2017 art. 5 n. 4 (agevolazioni fiscali)

Il **D.lgs n. 23 del 14.3.2011 art. 3** ha introdotto, a partire dal 2011, un nuovo regime facoltativo di tassazione dei redditi derivanti dalla locazione degli immobili ad uso abitativo e delle relative pertinenze.

L'opzione è possibile solo per il proprietario/locatore che sia:

- persona fisica
- titolare di un diritto di proprietà o di un altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione...)
- effettui la locazione al di fuori dell'esercizio di imprese, arti o professioni. Sono esclusi gli imprenditori, i lavoratori autonomi anche nel caso in cui concedano in locazione un immobile ad uso abitativo ai propri dipendenti.
- consegua reddito fondiario

In caso di immobile in comproprietà l'opzione può essere esercitata anche da uno solo dei comproprietari (ma l'opzione esercitata da uno solo dei comproprietari comporta la rinuncia da parte di tutti gli altri all'aggiornamento del canone).

L'opzione comporta l'assoggettamento del canone di locazione ad un'imposta operata nella forma della cd. "cedolare secca".

Si tratta di un **sistema di tassazione, facoltativo e revocabile.**

Facoltativo perchè ogni valutazione sulla convenienza non può che essere demandata al singolo contribuente, in relazione alla sua specifica situazione fiscale.

Il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata la stessa. La revoca della cedolare secca deve essere effettuata entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento e comporta il versamento della stessa imposta. Il proprietario dovrà poi comunicare la revoca dell'opzione all'Agenzia delle Entrate.

Esempio di clausola:

“La parte locatrice dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati prevista dal D.Lgs. n. 23 del 14.03.2011 e successive modificazioni denominata “cedolare secca”.

Pertanto la registrazione fiscale del presente contratto non comporterà alcun pagamento di imposta di registro o imposta di bollo.

Non verrà inoltre applicata negli anni di decorrenza del contratto, alcuna maggiorazione del canone sulla base degli indici ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati. Se in futuro la locatrice decidesse di revocare l'applicazione di tale regime di tassazione, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro (di cui metà a carico della locatrice e metà a carico del conduttore) e verrà applicato l'aumento del canone in base all'indice ISTAT pari al 100% dell'indice stesso”.

Se nel contratto il proprietario esercita l'opzione, non ha più l'obbligo di fare la comunicazione al conduttore. Diversamente si. (D.lgs. n. 23/2011 art. 3 comma n. 11).

Per il periodo di durata dell'opzione è sospesa per il locatore la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se detta facoltà è prevista nel contratto.

Il canone quindi non può aumentare ma nemmeno diminuire.

E' un sistema di tassazione **alternativo al regime ordinario** e consiste nell'applicazione di un'**aliquota sostitutiva, fissa, agevolata e semplificata** che di fatto **sostituisce**:

- Irpef e le relative addizionali
- Imposta di registro e di bollo ove dovute (compresa quella iniziale, oltre che sulla risoluzione e sulla proroga del contratto di locazione)

avvantaggiando anche l'inquilino (al quale solitamente il locatore radddebita il 50% dell'imposta di bollo e di registro).

L'opzione è possibile con riferimento a tutti i contratti di locazione ad uso abitativo disciplinati dalla Legge n. 431/98 e a tutti gli altri contratti disciplinati dal codice civile.

Si applica alle sole locazioni AD USO ABITATIVO per le seguenti categorie di **immobili**:

- Unità abitative di categoria catastale da A/1 a A/11 (esclusa A/10 - uffici o studi privati) anche se venga locata una o più porzioni dell'immobile (in tale caso l'immobile cui è attribuita un'unica rendita catastale deve essere assoggettato al medesimo regime impositivo. Ciò significa che l'esercizio dell'opzione per una porzione vincola all'esercizio dell'opzione anche per le altre porzioni del medesimo immobile)
- Relative pertinenze box, garage, cantina, soffitta ma solo se locate insieme all'abitazione. Tuttavia l'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 26/E/2011, ha chiarito che può trovare applicazione anche nel caso in cui siano locate con contratto successivo e separato purché il contratto intercorra tra le stesse parti del contratto di abitazione e faccia riferimento al contratto dell'abitazione evidenziando il vincolo di pertinenzialità rispetto all'abitazione già locata
- Unità locate a cooperative edilizie o a Onlus sublocati a studenti universitari

Può essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione (ovvero quelli di durata non superiore ai 30 giorni complessivi nell'anno). Il termine deve essere, però, considerato in relazione ad ogni singola pattuizione contrattuale; nel caso di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse parti, infatti, occorre considerare ogni singolo contratto, fermo restando che se la durata delle locazioni sia complessivamente superiore a 30 giorni devono essere posti in essere gli adempimenti connessi alla registrazione.

L'opzione comporta che i canoni tassati con il regime dell'imposta sostitutiva siano esclusi dal reddito complessivo e non rilevano ai fini della progressività delle aliquote.

L'imposta dovuta è determinata con l'applicazione di un'aliquota del **21%:**

per i contratti a canone libero disciplinati dall'art. 2 c. 1 L. 431/98

per i contratti ad uso transitorio disciplinati dall'art. 5 c. 1 L. 431/98

e con l'applicazione di un'aliquota del **10%** (così come stabilito dall'art. 1 comma 16 della Legge di Bilancio 2018 che ha prorogato tale aliquota fino al 2019):

per i contratti di locazione a canone concordato disciplinati dall'art. 2 c. 3 L. 431/98

per contratti a studenti universitari disciplinati dall'art. 5 c. 2 e 3 L. 431/98).

Nel caso in cui un contratto di locazione abbia ad oggetto un immobile abitativo e uno strumentale e sia previsto un canone unitario, la quota di canone riferibile all'immobile per cui si intende applicare la cedolare secca deve essere determinata ripartendo il canone in misura proporzionale alla rendita catastale di ciascuna unità.

La questione del conduttore moroso

In periodi di crisi economica è molto attuale affrontare l'argomento del conduttore moroso e dei riflessi di natura fiscale per il locatore che affitta l'immobile, indipendentemente che opti per il regime ordinario o per la cedolare secca.

La regola è che se un immobile è locato il proprietario deve dichiarare il canone annuale, sennò deve dichiarare la rendita catastale.

Il locatore ha, quindi, l'obbligo di dichiarare il corrispettivo del canone di locazione fino a che risulta in essere il contratto.

Occorre far riferimento all'art. 8 c. 5 L. 431/98: "I redditi derivanti da contratti di locazione ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare"

E' quindi prevista la possibilità per il proprietario locatore di non dichiarare i redditi della locazione o di fruire di un credito di imposta (nel caso in cui abbiano scontato l'imposta liquidata negli anni precedenti) solo se:

- l'immobile è affittato ad uso abitativo
- il conduttore è moroso
- si è concluso il procedimento di convalida di sfratto

In caso di morosità occorre inviare al conduttore una diffida a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno invitandolo al pagamento dei canoni scaduti. Ciò, però, non vale ad esimersi dal dichiarare i canoni non percepiti.

In difetto di pagamento il proprietario può attivarsi con una procedura di sfratto per morosità (procedimento sommario e più celere di un procedimento ordinario) per ottenere la convalida dello sfratto da parte del Tribunale. Con la convalida il contratto è da considerarsi risolto dal punto di vista civilistico. Poi il proprietario dovrà farsi carico di darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

La regola generale prevede due opzioni:

1. Il Tribunale ha emesso la convalida di sfratto prima del termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi (in tal caso i canoni di locazione non percepiti non saranno soggetti a tassazione)
2. Il Tribunale ha emesso la convalida successivamente al termine per la presentazione della DU (in tal caso al locatore è riconosciuto un credito di imposta per i canoni non percepiti ma dichiarati ed assoggettati a tassazione)

Brevi cenni sulle locazioni brevi - cd. “Tassa Airbnb” e normativa di riferimento

Normativa di riferimento:

DL. 24 aprile 2017 n. 50 art. 4 convertito dalla Legge n. 96 del 21.6.2017

Circolare dell' Agenzia delle Entrate n. 24/E/2017 del 12.10.2017

A decorrere dal 1°6.2017 è entrata in vigore la cd. [Tassa Airbnb](#) (DL. 24.4.2017 n. 50 art. 4, convertito dalla Legge n. 96 del 21.6.2017). La circolare n. 24/E del 12.10.2017 illustra il contenuto delle disposizioni richiamate.

Tali norme hanno disciplinato la cd. locazione turistica dal punto di vista fiscale.

La Legge Regionale 3.8.2017 n. 13 disciplina le strutture ricettive extralberghiere

Per **contratti di locazione breve** si intendono i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo (di solito hanno ad oggetto case vacanze o comunque con una destinazione ricettiva-turistica) di durata non superiore ai 30 giorni, stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa (per entrambe le parti) ai quali sono equiparati i contratti di sublocazione e i contratti di concessione in godimento dell'immobile stipulati dal comodatario aventi la medesima durata, se stipulati a condizione che consentano di individuare una locazione breve.

Non è richiesta l'adozione di un particolare schema contrattuale.

Deve riguardare unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A/1 a A/11 (esclusa A/10 - uffici e studi privati) e relative pertinenze (box, cantine, soffitte etc.), nonché singole stanze dell'abitazione, situati in Italia.

Il contratto può avere ad oggetto, unitamente all'immobile, la fornitura di biancheria e la pulizia dei locali, fornitura di utenze, wi-fi, aria condizionata...

Il reddito derivante dai contratti di locazione breve può essere assoggettato, per opzione del locatore, al regime della cedolare secca, con applicazione dell'aliquota del 21%.

Sappiamo che per le locazioni **inferiori a 30 giorni** non sussiste l'obbligo di registrazione del contratto.

Il termine deve essere, però, considerato in relazione ad ogni singola pattuizione contrattuale; nel caso di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse parti, infatti, occorre considerare ogni singolo contratto, fermo restando che se la durata delle locazioni sia complessivamente superiore a 30 giorni devono essere posti in essere gli adempimenti connessi alla registrazione

La disposizione in esame riguarda sia chi affitta direttamente l'immobile, sia chi affitta tramite mediatori e gestori di portali (il più conosciuto è Airbnb): in questo caso, l'intermediario immobiliare è considerato un vero e proprio sostituto di imposta e, in quanto tale, obbligato a trattenere il 21% del canone, a versare il tributo all'erario, ed a rilasciare al cliente, cioè al proprietario locatore, la certificazione unica.