

Affitto in nero, morte del padrone di casa o dell'inquilino

21 Marzo 2021



**Contratto di locazione non registrato: che succede se muore il locatore o il conduttore
Chi risponde delle sanzioni e chi ha la responsabilità?**

Le conseguenze di un affitto in nero, ossia non registrato, ricadono in parte sul locatore ed in parte sul conduttore. Entrambi, innanzitutto, sono responsabili in solido per l'omesso versamento dell'imposta di registro: con la conseguenza che l'Agenzia delle Entrate potrà inviare l'accertamento fiscale sia all'uno che all'altro. In secondo luogo, il contratto è nullo e non produce effetti: sicché nessuna delle due parti, nel caso in cui l'altra dovesse essere inadempiente agli accordi, potrà rivolgersi al giudice e ottenere tutela.

Per il locatore c'è poi l'evasione dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, derivante dalla percezione dei canoni di locazione, che potrebbe comportare il rischio di un ulteriore atto impositivo da parte dell'ufficio delle imposte.

Attesa la nullità del contratto, si potrebbe porre un ulteriore problema qualora dovesse intervenire, nel corso di esecuzione del rapporto, il decesso del locatore. Di qui il dubbio: nel caso di affitto in nero, che succede in caso di morte del padrone di casa o dell'inquilino? Gli eredi del locatore sono tenuti a rispettare l'accordo o possono mandare via, di punto in bianco, gli inquilini presenti nell'appartamento, aggrappandosi al fatto che un contratto valido non esiste? E cosa potrà fare dunque il conduttore a cui, eventualmente, venga chiesto di liberare l'immobile?

Non in ultimo si potranno porre il medesimo problema gli eredi del locatore i quali, subentrando nella titolarità di un immobile, potrebbero rispondere, nei confronti del Fisco, delle sanzioni per l'omessa regolarizzazione del contratto di locazione non registrato.

Cerchiamo allora di fare il punto della situazione e di comprendere che succede se muore il padrone di casa nell'ipotesi di un affitto in nero non registrato e che succede invece se muore l'inquilino.

Indice

- [1 Affitto in nero non registrato: il contratto è valido?](#)
- [2 Affitto in nero non registrato: che succede se muore il locatore?](#)
- [3 Affitto in nero non registrato: che succede se muore l'inquilino?](#)

Affitto in nero non registrato: il contratto è valido?

Se risulta che l'omessa registrazione del contratto di affitto è stata concordata in partenza dal locatore con il conduttore (il quale evidentemente, al corrente di ciò, ne ha tratto un guadagno in termini di riduzione del canone di locazione), il contratto è nullo per entrambe le parti. Esso quindi non produce effetti, in nessuna delle sue clausole.

Questo significa, tanto per fare un esempio, che il locatore non potrà rivolgersi al giudice per ottenere un decreto ingiuntivo nel caso di omesso versamento dei canoni di locazione o di mancata manutenzione dell'immobile; né potrà accedere al più rapido procedimento di sfratto esecutivo che consente di sfrattare il conduttore moroso o che permane nell'immobile nonostante la scadenza del contratto. In tali ipotesi, per riottenere la disponibilità dell'appartamento, il locatore dovrà avviare il più lungo procedimento di «occupazione senza titolo», potendo accampare solo un indennizzo commisurato al vantaggio di cui ha goduto l'affittuario per il tempo in cui è rimasto dentro l'immobile.

Dall'altro lato, l'inquilino non può far valere i propri diritti come, ad esempio, quello di ottenere il rispetto della durata minima del contratto di locazione: il locatore quindi potrà agire contro di lui per mandarlo via prima del tempo, anche se non sono decorsi i consueti anni previsti dalla legge.

Come anticipato, sotto un punto di vista fiscale, le conseguenze dell'affitto in nero ricadono su entrambi i soggetti solo per quanto attiene all'omesso versamento dell'imposta di registro. Invece, per l'evasione relativa ai canoni risponde solo il locatore.

La Cassazione ha anche precisato che se l'omessa registrazione del contratto di locazione non è frutto di un accordo tra le parti, ma di un inadempimento del locatore, il quale - di propria spontanea volontà - non ha inteso procedere alla regolarizzazione della locazione, allora il contratto è nullo solo per questi; quindi, l'inquilino potrà

rivolgersi al giudice per tutelare i propri diritti come appunto quello al rispetto della durata minima del contratto.

Affitto in nero non registrato: che succede se muore il locatore?

Come noto, nel momento in cui muore una persona, coloro che accettano la sua eredità subentrano in tutti i rapporti attivi e passivi, non anche però nella responsabilità per le violazioni amministrative o penali da questi commesse.

Gli eredi che acquisiscono quindi la proprietà dell'immobile su cui grava l'affitto in nero avranno l'obbligo di registrazione del contratto. Dovranno pagare l'imposta di registro riferita sia al periodo anteriore al decesso che a quello successivo. Tuttavia, per quanto riguarda le eventuali sanzioni per l'omessa registrazione, essi rispondono solo del periodo successivo alla morte e non di quello anteriore (come anticipato, infatti, la responsabilità amministrativa e fiscale può essere solo personale). Insomma, fermo restando il dovere di pagare il debito d'imposta con il Fisco sin dalla stipula del contratto di locazione, gli eredi non rispondono (solo) delle sanzioni relative all'illecito commesso dal defunto.

Altra conseguenza della successione ereditaria è che il contratto di affitto resta nullo sia per gli eredi del locatore che per l'inquilino. Questo significa che:

- gli eredi del locatore non possono procedere allo sfratto immediato dell'inquilino con la procedura rapida prevista dal Codice di procedura civile, tuttavia non sono tenuti al rispetto della durata del contratto e potranno quindi ugualmente agire per ottenere il rilascio dell'immobile. Come detto, in tale caso, occorrerà avviare un procedimento di «occupazione senza titolo», sicuramente più lungo rispetto a quello di sfratto;
- dall'altro lato, l'inquilino non può pretendere il rispetto della durata minima di un contratto che, come anticipato, è radicalmente nullo.

Tanto gli eredi del locatore quanto l'inquilino possono ugualmente procedere alla registrazione tardiva del contratto di locazione, così sanando ogni nullità [1] con effetto retroattivo alla data di conclusione del contratto; ciò significa che il conduttore dovrà corrispondere comunque i canoni di locazione nella misura originariamente pattuita ma potrà fare affidamento sul rispetto della durata minima della locazione prevista dalla legge.

Affitto in nero non registrato: che succede se muore l'inquilino?

Le medesime conclusioni sino ad ora riportate possono valere anche nel caso di morte dell'inquilino in nero. I suoi eredi non sono responsabili per l'evasione dell'imposta di

registro anteriore al decesso e possono comunque lasciare l'immobile senza preavviso in quanto, come detto, il contratto è nullo.

In assenza di registrazione, anche tardiva, il conduttore (nel caso in esame, i suoi eredi) può invece pretendere dal locatore di ricondurre la locazione a condizioni conformi a quelle dei contratti cosiddetti "con canone concordato", anche a titolo di indennità cui il conduttore stesso è in ogni caso tenuto, dato che ha comunque goduto dell'immobile. Egli può inoltre chiedere la restituzione delle maggiori somme versate rispetto al dovuto. Va però precisato che l'eventuale azione giudiziaria verso il locatore che non accetti le sue richieste può essere esperita entro i sei mesi successivi all'effettivo rilascio del bene locato.

note

[1] Cass. sent. n. 34156/2019

Autore immagine: depositphotos.com

(da www.laleggepertutti.it)