

Affitti non registrati, come calcolare il canone giusto

Qual è l'importo del canone che il conduttore deve versare se il contratto di locazione è irregolare?

L'articolo 1, comma 346, della Legge 30 dicembre 2004, n. 311 prescrive che "i contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli, se ricorrono i presupposti non sono registrati".

Coerentemente con tale disposizione, il legislatore ha stabilito con l'articolo 3, commi 8 e 9, del Decreto Legislativo n. 23 del 14.03.2011 una specifica disciplina per i contratti di locazione ad uso abitativo, che, ricorrendone i presupposti di legge, non sono registrati entro i termini previsti di 30 giorni dalla stipula del contratto o dalla sua esecuzione.

In particolare, il comma 8 del medesimo articolo 3 dispone che a tali contratti si applica la seguente disciplina:

a) la durata della locazione è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data di 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.

È, altresì, previsto al comma

9 dello stesso articolo 3 che le medesime disposizioni in materia di nullità del contratto non registrato previste dal comma 346 dell'articolo 1 della legge n. 344 del 2005 e quelle previste dal comma 8 dello stesso articolo 3, "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".

Nel caso in cui, quindi, il conduttore intenda denunciare un canone di locazione più elevato rispetto a quello indicato nel contratto già registrato si applicano le disposizioni relative alla nullità del contratto.

Dopo che la Corte Costituzionale, con un duplice intervento (sentenza n. 50/2014 e n. 169/2015), aveva escluso che il conduttore potesse continuare sino alla fine del 2015 a versare il canone nella misura minima quantificata dal D.Lgs n. 23/2011, pari al triplo della rendita catastale dell'immobile locato (più l'aggiornamento Istat) è intervenuta nuovamente la Legge di Stabilità 2016 (Legge 28 dicembre 2015 n. 208) sui canoni pagati dagli inquilini che avevano eseguito la cosiddetta "autoregistrazione" del contratto di locazione.

Ovvero l'articolo 13 della Legge n. 431/1998, così come riformato dalla Legge di Stabilità n. 218/2015, si pone a protezione ancora una volta della posizione dell'inquilino affer-

mando che il canone annuo è effettivamente quello previsto dal D.Lgs n. 23/2011 (articolo 3, commi 8 e 9).

Il che significa che l'inquilino non è tenuto a riconoscere alcuna maggior somma al locatore rispetto a quanto versato nella misura pari a tre volte la rendita catastale dell'immobile, aggiornata secondo gli indici Istat.

Con la Legge di Stabilità 2016, è infatti previsto che tutti coloro che hanno versato un corrispettivo ridotto per effetto del Decreto Legislativo n. 23/2011 hanno diritto ad ottenere la "riduzione del canone annuo al triplo della rendita catastale" ovvero accertata l'esistenza di una locazione irregolare, il canone dovuto sarà quello stabilito negli appositi contratti tipo dalle organizzazioni di categoria e le somme eventualmente eccedenti saranno da restituirsi al conduttore.

La legge di stabilità 2016, propone esattamente quindi i "mini canoni" pari al triplo della rendita catastale, ai contratti di locazione irregolari a norma dell'art. 3 co. 8 del D.Lgs n. 23/2011.

Certamente, poi, ad oggi, quindi non esiste alcun provvedimento legislativo che riconosca ai locatori il diritto di richiedere gli arretrati sulla base della sentenza della Consulta.

Pertanto gli inquilini dovranno pagare solo la quota di affitto stabilita dall'Agenzia delle Entrate.

Massimiliano Bonvicini
avvocato del Foro di Verona

FALLIMENTI

Perseguibili anche i consulenti

Ho letto che i consulenti finanziari che abbiano agevolato la distrazione di beni dall'azienda sono perseguibili per il reato di bancarotta fraudolenta. È vero?

Il consulente che aiuti i vertici societari a distrarre beni da un'azienda dovrà rispondere di concorso in bancarotta. Lo ha stabilito la Corte di Cassazione analizzando il caso di un avvocato che, con il suo operato, aveva contribuito alla bancarotta di una società cliente. Il consulente che sia a conoscenza dei propositi distrattivi dell'amministratore di diritto della società, deve essere considerato correo qualora non denunci il comportamento scorretto e fornisca consigli o strumenti atti ad aggravare la situazione e a mantenere la propria impunità all'amministratore. In ultima istanza, gli Ermellini stabiliscono che il consulente, che pure è al di fuori dei meccanismi decisionali dell'impresa, debba essere considerato corresponsabile. La Corte, relativamente al caso in esame, ha stabilito che è stata fondamentale la consapevolezza dell'avvocato, la cui condanna pronunciata in Appello è ora da considerarsi definitiva.

Redazione
Professionisti.it

FISCO

Studi di settore finalmente sono aggiornati

Gli studi di settore sono uno strumento un po' antiquato: c'è qualche novità all'orizzonte?

Sì: era davvero giunto il momento di rifare "il trucco" agli studi di settore. Per questo, l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a realizzare un restyling triennale che porterà anche a degli accorpamenti dei codici impiegati. Gli studi di settore coinvolti sono 67 e le modifiche saranno applicate a partire dal periodo d'imposta 2016. I 67 studi di settore coinvolti coinvolgeranno solo in maniera marginale i professionisti, visto che sono solo 7 quelli coinvolti. C'è però da notare che il codice "WK01U", che si applica ai notai, avrà effetto immediato, già con l'Unico 2016, invece che dalla dichiarazione dei redditi che verrà presentata nel 2017 come avverrà per gli altri 66. La revisione triennale permetterà di correggere le istruzioni contenute nel Quadro F - Elementi contabili - tipologia 1 e tipologia 2 dei modelli degli studi di settore VM80U, Vm81U, WG40U, WG54U, WG72B e VG93U. Inoltre, sempre per questi studi di settore verrà rivisto anche il Quadro G, con la modifica nei righe F18 della dicitura "alle quote di ammortamento" con le parole "ai canoni di locazione finanziaria".

Redazione
Professionisti.it

PREVIDENZA

Difendersi dai derivati finanziari

Sono iscritto a una cassa di previdenza ma temo che i denari vengano investiti in derivati: il fenomeno si può arginare in qualche modo?

Il Consiglio di Stato ha decretato che le casse di previdenza possono avere in portafoglio strumenti derivati che però non superino il 5% del patrimonio investito complessivo. Questo perché un'esclusione definitiva degli strumenti finanziari avrebbe impedito di tutelarsi da alcuni rischi e di realizzare risparmi di costo. Secondo il Mef, il ricorso agli strumenti derivati può essere consentito "nella misura in cui contribuiscano a ridurre il rischio di investimento o facilitare una gestione efficiente del portafoglio [...] a patto che il loro utilizzo sia adeguatamente motivato". Il Consiglio di Stato ha sostanzialmente dichiarato valide le osservazioni del governo, aggiungendo che deve essere garantita "la massima cautela nell'utilizzo di strumenti finanziari particolarmente rischiosi come quelli in derivati". Infine, i giudici di Palazzo Spada sono tornati a sottolineare l'importanza di utilizzare procedure di evidenza pubblica nell'affidamento del patrimonio gestito.

Redazione
Professionisti.it