



delegazione provinciale di TREVISO in 31046 Oderzo (TV), Via Corazzin nr.3/11-12
Tel. 0422/713990 – fax 0422/207035 confappi.tv@studioelettra.it
visita il sito www.fna-confappitreviseo.it

Oderzo, lì 25 Marzo 2016

Spett.li
Soci CONFAPPI
Soci FNA-Federamministratori Treviso

Circolare 02/2016

Riflessioni sui contratti di locazione di cui alla Legge 431/1998 alla luce delle modifiche introdotte dalla Legge di Stabilità 2016 (L. 208/2015)

La legge di Stabilità 2016 (L. n. 208/15) contiene alcune importanti novità fiscali in tema di **locazioni immobiliari**. L'articolo 1, comma 59, della è infatti intervenuto sull'articolo 13 della L. n. 431/1998, che disciplina i "patti contrari alla legge" nell'ambito delle **locazioni abitative**, introducendo una serie di importanti novità.

Lasciando invariata la prescrizione secondo cui è nulla "ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato", il Legislatore ha previsto **l'obbligo, a carico esclusivo del locatore, di provvedere alla registrazione del contratto di locazione nel termine perentorio di trenta giorni dalla data della sua stipula; di tale registrazione il proprietario dovrà dare "documentata comunicazione"**, nei successivi sessanta giorni, al **conduttore** nonché all'**amministratore** del condominio.

Ne discende che, a partire dal 1^o gennaio 2016:

- la registrazione dei contratti di locazione presso l'Agenzia delle entrate è un adempimento posto a carico del proprietario dell'immobile il quale deve adempiere entro e non oltre i trenta giorni dalla data di stipula del contratto stesso;
- sempre il proprietario-locatore dovrà comunicare al conduttore ed all'amministratore di condominio l'avvenuta registrazione, entro e non oltre i successivi sessanta giorni dalla data di stipula del contratto.

Il Legislatore ribadisce, quindi, l'obbligo a carico del proprietario-locatore di informare l'amministratore condominiale di chi sia titolare di diritti di godimento (il conduttore) di un immobile in condominio.

La comunicazione dell'avvenuta registrazione all'amministratore condominiale rileva ai fini dell'ottemperanza, da parte di quest'ultimo, degli obblighi di tenuta della **c.d. "anagrafe condominiale"** (articolo 1130, numero 6) c.c.), in cui vengono riepilogati i dati dei singoli proprietari, dei titolari di diritti reali e dei **diritti personali di godimento**, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio.

Va sottolineato il fatto che questo "nuovo" obbligo di registrazione ad esclusivo carico del proprietario:

- si verifica nei casi di **contratti di locazione soggetti a registrazione obbligatoria che sono quelli aventi durata superiore ai 30 giorni nel corso dell'anno**
- **non riguarda le "locazioni commerciali"**, disciplinate dalla L. n.392/78 e per le quali continuerà ad applicarsi la norma già in vigore.



delegazione provinciale di TREVISO in 31046 Oderzo (TV), Via Corazzin nr.3/11-12
Tel. 0422/713990 – fax 0422/207035 confappi.tv@studioelettra.it
visita il sito www.fna-confappitreviso.it

Per quanto riguarda l'imposta per la registrazione del contratto, si evidenzia che **locatore e 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.

Da ciò sembra derivare che, in caso di mancato pagamento, **l'Agenzia delle entrate potrà richiedere il pagamento dell'imposta, compresa di interessi e sanzioni, solo al proprietario, e non anche in via solidale al conduttore.** 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.**

Altra riflessione in tema di contratti di locazione è quella relativa ai **pagamenti in contanti**: l'articolo 1, comma 902, della legge di Stabilità 2016 è infatti intervenuto sulle modalità di corresponsione dei canoni di locazione abitativa, abrogando l'art.12, co.1.1, del D.L. n.201/2011. La norma, ora abrogata, prevedeva che i pagamenti dei canoni di locazione di unità abitative, fatta eccezione per quelli di alloggi di edilizia residenziale pubblica, dovevano essere **effettuati obbligatoriamente, indipendentemente dall'importo, in forme e modalità che escludessero l'uso del contante** e ne assicurassero la tracciabilità. Ebbene, dopo l'abrogazione dell'art.12, co.1.1 del D.L. 201/2011, dal 1° gennaio 2016 è **possibile pagare i canoni di locazione abitativa anche in contanti (fermo restando il limite dei € 2.999,99, ammontare a partire dal quale è vietato il trasferimento di denaro contante o di libretti di deposito bancari o postali al portatore).**



**CONFEDERAZIONE PICCOLA
PROPRIETÀ IMMOBILIARE**

delegazione provinciale di TREVISO

Via G. Corazzin, 3 int.11-12
31046 Oderzo (TV)
Tel. 0422 713990
confappi.tv@studioelettra.it

visita il sito
www.fna-confappitreviso.it

