
Il giro di vite contro gli affitti in nero

di

Publicato il 24 Novembre 2015

la revisione del sistema sanzionatorio riguarda anche i redditi da locazione (anche quelli soggetti a cedolare secca): ecco come aumentano le sanzioni in caso di reddito da affitti non dichiarato

E' in atto una stretta a tutto campo sugli affitti in nero. Il Legislatore è recentemente intervenuto con l'approvazione di una disposizione che prevede il raddoppio delle sanzioni qualora il proprietario si sia avvalso del meccanismo della cedolare secca omettendo di dichiarare per intero o parzialmente il canone di locazione incassato. Le novità sono previste sia dal decreto legislativo n. 158/2015, che ha "revisionato" le sanzioni amministrative e penali, ma anche dalla legge di Stabilità del 2016 il cui esame del Parlamento non è ancora ultimato.

L'art. 1, comma 7 del D.Lgs n. 471/1997 così dispone: *"Nelle ipotesi di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, se nella dichiarazione dei redditi il canone derivante dalla locazione di immobili ad uso abitativo non è indicato o è indicato in misura inferiore a quella effettiva, si applicano in misura raddoppiata, rispettivamente, le sanzioni amministrative previste dai precedenti commi 1 e 2"*. La nuova misura che dispone il raddoppio delle penalità troverà applicazione dal 1° gennaio 2016. Infatti, la legge di Stabilità 2016, in corso di approvazione, prevede di anticipare di un anno la data di entrata in vigore delle nuove sanzioni amministrative.

La nuova disposizione prevede una misura della sanzione diversa a seconda se il canone di locazione non sia stato indicato ovvero se sia stato dichiarato parzialmente, in misura inferiore, nella dichiarazione dei redditi.

Nel **primo caso** il comma 7 fa riferimento al comma 1 (dell'articolo 1) del D.lgs n. 471/1997, che prevede l'irrogazione di una sanzione amministrativa compresa tra il 120% ed il 240% dell'ammontare delle imposte dovute. A seguito del raddoppio della penalità, previsto dal successivo comma 7, laddove il proprietario abbia optato per l'applicazione della "cedolare secca", la sanzione irrogabile risulterà incrementata dal 240% al 480% (con un minimo di 500 euro) in caso di omessa indicazione del canone nella dichiarazione dei redditi. Invece ove il canone dovesse essere dichiarato parzialmente il raddoppio riguarderà la sanzione irrogabile per la fattispecie di dichiarazione infedele. In questo caso la sanzione ordinaria è compresa tra il 90% e il 180% e quindi a seguito della predetta irregolarità risulterà raddoppiata dal 180% al 360%.

Probabilmente il legislatore ha inteso penalizzare con l'applicazione di una sanzione "rinforzata" i contribuenti che, dopo aver scelto un regime di favore come quello che prevede la tassazione in misura

fissa dei canoni di locazione degli immobili ad uso abitativo (c.d. cedolare secca), hanno occultato al Fisco le somme incassate.

Il **secondo intervento** del legislatore non è ancora stato approvato in via definitiva ed è stato proposto sotto forma di emendamento alla legge di Stabilità del 2016. La novità prevede la nullità per gli accordi volti a determinare un importo del canone di locazione diverso rispetto a quanto scritto nel contratto registrato. Sono nulle anche le pattuizioni che derogano i limiti di durata contrattuale previsti dalla legge.

La modifica normativa è stata approvata dalla Commissione e Bilancio e recepisce le indicazioni della Corte Costituzionale che in passato aveva più volte bocciato la normativa sugli affitti in nero. La nuova misura prevede la nullità per *“ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato”*. A seguito della previsione il proprietario non potrà incassare importi superiori a quelli indicati formalmente nel contratto laddove l'inquilino sia moroso. Gli inquilini dunque non dovranno più acconsentire alle richieste di supplementi oltre al canone d'affitto stabilito nel contratto, e le scritture private non avranno alcun valore legale.

In caso di nullità il conduttore può chiedere la restituzione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante dal contratto scritto e registrato. Tuttavia la restituzione è limitata entro sei mesi dalla riconsegna dell'immobile.

L'emendamento incluso nella Legge di Stabilità prevede inoltre la nullità di ogni pattuizione volta a contravvenire i limiti di durata del contratto di locazione previsti dalla legge, ovvero quattro anni più quattro per i contratti liberi e tre anni più due per i contratti a canone concordato.

24 novembre 2015

Nicola Forte