

## **Affitto casa, le novità 2016**

La legge di Stabilità 2016 è intervenuta anche nell'ambito dell'affitto, introducendo alcune novità. Le riassumiamo unendole a quelle del D.lgs.158/2015 la cui entrata in vigore è stata anticipata al 1/1/2016 dalla stessa legge.

### **Registrazione contratti e pagamento imposta registro**

C'è la conferma che i contratti di affitto devono essere registrati perentoriamente entro 30 giorni (1) da parte del proprietario/locatore, con l'aggiunta dell'obbligo di comunicare l'avvenuta registrazione all'inquilino e all'amministratore del condominio entro i successivi 60 giorni, per l'aggiornamento dell'anagrafe condominiale obbligatoria.

Relativamente al pagamento dell'imposta di registro, la novità da segnalare è che in caso di cessione, risoluzione o proroga del contratto la relativa comunicazione deve essere presentata entro 30 giorni (non più 20) all'ufficio dove è stato registrato il contratto.

Si ricorda che la registrazione è obbligatoria per locazioni di durata superiore ai 30 giorni.

### **Pagamento canoni**

Torna la possibilità di pagare i canoni di affitto in contanti. E' stato infatti tolto il divieto che imponeva mezzi alternativi tracciabili come assegni, bonifici, etc (2). Rimane valida la soglia oltre la quale i contanti non sono utilizzabili secondo la legge antiriciclaggio (ora 3.000 euro).

La modifica è formale, in realtà, perché già il Ministero dell'Economia aveva precisato, con una circolare del 5/2/2014, che la tracciabilità poteva consistere anche in una prova documentale che attestasse il pagamento (ricevuta).

Il rilascio della ricevuta è consigliato soprattutto a garanzia dell'inquilino (per la tassazione a carico del proprietario conta il canone annuale riportato sul contratto).

### **Patti nulli, rimedi**

Nessuna variazione di rilievo su questo aspetto. Sono nulli per legge i patti che prevedono un canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato. Si ricorda in merito che la Cassazione (in sezioni unite, sentenza 18213/2015) ha anche sancito che la registrazione tardiva di un eventuale accordo simulatorio contenente un canone maggiorato è priva di effetto e non "sana" la nullità dell'accordo stesso

L'inquilino, a prescindere dalla pronuncia di Cassazione e comunque forte della stessa, nei casi suddetti potrebbe agire in sede giudiziaria per chiedere la restituzione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante dal contratto registrato.