

Affitto in nero: rischi per inquilino e proprietario

Guida ai rischi dell'affitto in nero: sanzioni fiscali per il proprietario, nessuna tutela per l'inquilino e come regolarizzare un contratto non registrato



di **Stefano Patelli** — Direttore Polo Innovativo

Indice

1. Cos'è l'affitto in nero e quali forme può assumere?
2. Cosa rischia il proprietario che affitta in nero?
3. Cosa rischia l'inquilino che accetta un affitto in nero?
4. Il contratto non registrato è nullo, ma l'inquilino può sanarlo da solo
5. Cosa succede se l'inquilino registra il contratto senza il proprietario?
6. Affitto in nero o cedolare secca: quanto si rischia per quanto si risparmia
7. Come riconoscere un affitto in nero prima di firmare?

L'affitto in nero resta una delle pratiche più diffuse nel mercato degli affitti in Italia: è anche una delle più rischiose.

Questo articolo ha scopo informativo e non sostituisce la consulenza di un avvocato o di un commercialista. Ogni situazione contrattuale e fiscale va valutata caso per caso.

Cos'è l'affitto in nero e quali forme può assumere?

Con “affitto in nero” si intende in genere una locazione priva di un contratto scritto e registrato, ma nella pratica il fenomeno si presenta in due forme distinte, con conseguenze diverse.

Nero totale. Non esiste alcun contratto scritto: l'inquilino paga un canone mensile in contanti o con bonifico generico, senza nessun documento che attesti l'accordo, la data di ingresso o l'importo pattuito.

Nero parziale. Il contratto esiste ed è firmato, ma non viene registrato presso l'Agenzia delle Entrate entro i 30 giorni previsti dalla legge, oppure viene registrato indicando un canone inferiore a quello realmente corrisposto, con la differenza versata “a parte”. Questa seconda forma è probabilmente la più frequente, perché nasce spesso da un accordo verbale tra conoscenti o dalla volontà di ridurre il carico fiscale, più che dall'intenzione di eludere ogni obbligo.

In entrambi i casi, la legge 431/1998 e il Testo Unico dell'Imposta di Registro trattano la mancata registrazione come un'irregolarità con effetti sia fiscali che civilistici, che riguardano sia chi offre la casa sia chi la occupa.

Le ragioni per cui l'affitto in nero resiste sono in genere pratiche, più che di malafede pura: risparmiare sull'imposta di registro e sulla cedolare secca, evitare la burocrazia della registrazione, oppure affittare a un conoscente con cui si preferisce restare su un piano informale. Il problema è che nessuna di queste ragioni riduce davvero il rischio: lo sposta soltanto più avanti nel tempo, quando può diventare più difficile da gestire per entrambe le parti.

Cosa rischia il proprietario che affitta in nero?

Il proprietario che non registra il contratto (o che dichiara un canone inferiore a quello reale) si esporrà a conseguenze sia fiscali che legali, spesso più pesanti del risparmio ottenuto.

Sul piano fiscale, l'omessa registrazione di un contratto di locazione è equiparata all'omessa registrazione di un atto soggetto a registrazione obbligatoria: la sanzione amministrativa prevista va indicativamente dal 120% al 240%

dell'imposta di registro dovuta, con un minimo di 200€, oltre agli interessi legali sul mancato versamento. L'Agenzia delle Entrate può accertare la situazione anche a distanza di tempo, ad esempio incrociando dati su utenze, residenza o segnalazioni.

IN NUMERI

I numeri dell'affitto in nero

120%–240%
Sanzione per omessa registrazione
sull'imposta di registro dovuta, salvo ravvedimento

21% / 10%
Aliquote cedolare secca
canone libero / concordato —
l'alternativa regolare

fino a 5 anni
Termine indicativo di accertamento
verifica il termine applicabile al caso concreto

Sul piano civilistico, un contratto non registrato è nullo. Questo significa che, in caso di controversia, il proprietario non ha un titolo valido da far valere in giudizio: non può dimostrare con certezza la durata pattuita, non può richiedere lo sfratto per morosità con la procedura ordinaria e non ha strumenti rapidi per liberare l'immobile se l'inquilino smette di pagare.

C'è poi un aspetto che riguarda le imposte legate all'immobile in sé, indipendenti dal contratto: l'IMU sulla seconda casa affittata resta dovuta dal proprietario in ogni caso, che il contratto sia in regola o non lo sia. Chi affitta in nero non risparmia su questa voce, ma rischia comunque le sanzioni collegate alla mancata registrazione del rapporto di locazione, che sono due cose distinte e cumulabili in caso di controllo.

Cosa rischia il proprietario

**Sanzione fiscale**

dal 120% al 240% dell'imposta di registro non versata

**Contratto nullo**

nessun titolo valido per lo sfratto per morosità

**Registrazione forzata**

l'inquilino può registrare il contratto anche senza il suo consenso

**Accertamento retroattivo**

l'Agenzia delle Entrate può risalire a periodi precedenti

Cosa rischia l'inquilino che accetta un affitto in nero?

Chi accetta di vivere in un immobile senza un contratto registrato perde quasi tutte le tutele che la legge riserva a chi ha un contratto regolare, anche se nell'immediato l'accordo può sembrare più semplice o più economico.

Senza un contratto scritto e registrato, l'inquilino non ha una prova certa della data di ingresso nell'immobile, del canone pattuito e delle condizioni concordate. In caso di controversia, per esempio un aumento improvviso del canone, una richiesta di sgombero o una contestazione sui depositi versati, non esiste un documento a cui fare riferimento, e la parola del proprietario può prevalere semplicemente per assenza di alternative documentali.

Cosa rischia l'inquilino

**Nessuna prova scritta**

della data di ingresso e del canone effettivamente pattuito

**Nessuna tutela allo sfratto**

il proprietario può chiedere di lasciare l'immobile senza i preavvisi previsti

**Bonus e detrazioni esclusi**

niente agevolazioni fiscali collegate a un contratto regolare

**Residenza più fragile**

difficile dimostrarla in caso di controversia con il proprietario

A questo si aggiunge un aspetto spesso sottovalutato: l'ISEE e diversi bonus casa richiedono l'indicazione di un contratto di locazione registrato. Chi vive in un

affitto in nero, in genere, non può accedere a queste agevolazioni, anche quando ne avrebbe diritto per condizione economica.

Anche le pratiche più quotidiane si complicano. Senza un contratto registrato, richiedere la voltura delle utenze a proprio nome, iscriversi alle liste elettorali del Comune di residenza o presentare un contratto come prova di domicilio per altre pratiche amministrative diventa più difficile, perché manca il documento che gli enti normalmente richiedono. Restare formalmente “senza indirizzo” per anni, per chi vive stabilmente in un immobile, può creare complicazioni che vanno ben oltre il rapporto con il proprietario.

Il contratto non registrato è nullo, ma l'inquilino può sanarlo da solo

Un punto che molti proprietari sottovalutano riguarda l'articolo 13 della legge 431/1998, che tutela proprio la parte più debole del rapporto: l'inquilino.

La norma prevede che, in presenza di un contratto non registrato o di un canone dichiarato inferiore a quello realmente corrisposto, l'inquilino possa attivarsi per far riconoscere la propria posizione, chiedendo la regolarizzazione del rapporto anche senza la collaborazione del proprietario. L'effetto pratico, secondo l'orientamento della norma, è che il rapporto tende a essere ricondotto alle condizioni di un contratto a canone concordato, spesso più favorevoli per l'inquilino di quanto pattuito informalmente.

Questo significa che il proprietario che spera di “risparmiare” evitando la registrazione si trova, nella pratica, nella posizione più debole se il rapporto viene messo in discussione: rischia di ottenere condizioni meno favorevoli di quelle che avrebbe avuto scegliendo da subito un contratto registrato nei termini di legge.

Cosa succede se l'inquilino registra il contratto senza il proprietario?

Quando l'inquilino attiva questo tipo di regolarizzazione, il proprietario si trova di fronte a una situazione ormai formalizzata, con effetti retroattivi rispetto al periodo di occupazione dell'immobile.

Nella pratica, la regolarizzazione comporta il pagamento (spesso a carico del proprietario, salvo diverso accordo) dell'imposta di registro dovuta per il periodo, delle sanzioni previste (eventualmente ridotte se il proprietario si adegua spontaneamente prima di un accertamento formale) e il riconoscimento di un canone e di una durata che seguono i parametri di legge, non più quelli pattuiti verbalmente. È una procedura con implicazioni fiscali e civilistiche non banali, e per questo va sempre gestita con l'assistenza di un professionista.

Per il proprietario, l'aspetto più delicato è la componente temporale: la regolarizzazione può retroagire a tutto il periodo di occupazione, non solo al momento in cui l'inquilino decide di attivarsi. Un rapporto informale che dura da anni può quindi tradursi in un conguaglio fiscale significativo, calcolato su tutto il periodo, più le sanzioni maturate nel tempo. È una delle ragioni per cui, nella maggior parte dei casi, conviene regolarizzare la posizione appena si presenta un dubbio, invece di aspettare che sia l'altra parte a farlo.

Affitto in nero o cedolare secca: quanto si rischia per quanto si risparmia

Messo a confronto con il rischio reale, il presunto risparmio dell'affitto in nero regge poco: la cedolare secca offre un'aliquota fissa e prevedibile, mentre il nero espone a sanzioni proporzionali e a un contratto privo di qualsiasi tutela per entrambe le parti.

Affitto in nero vs affitto con cedolare secca

	AFFITTO IN NERO	AFFITTO CON CEDOLARE SECCA
Costo fiscale	sanzione 120%-240% + interessi, se accertato	aliquota fissa 21% o 10%
Tutela legale	contratto nullo, nessun titolo valido	piena tutela in caso di controversia
Sfratto per morosità	procedura ordinaria non disponibile	procedura prevista dalla legge
Residenza e bonus	difficili da ottenere per l'inquilino	accessibili con contratto registrato

Il calcolo, sulla carta, sembra semplice: evitare l'imposta di registro e la cedolare secca fa risparmiare qualche centinaio di euro l'anno. Ma basta un solo accertamento, o un solo inquilino che decide di regolarizzare la propria posizione, per trasformare quel risparmio in un costo molto più alto, sia in termini economici che di tempo.

Facendo un esempio puramente indicativo: su un canone annuo di 9.600€, la cedolare secca al 21% costa circa 2.016€ l'anno, in modo fisso e prevedibile. In un affitto in nero accertato sullo stesso importo, la sola sanzione (calcolata sull'imposta di registro non versata, non sul canone) si somma a interessi e all'imposta stessa, con un esito complessivo che, nella maggior parte dei casi concreti, supera ampiamente quanto si sarebbe pagato scegliendo da subito la strada regolare. Il vantaggio della cedolare secca è proprio questo: sapere in anticipo, con certezza, quanto si paga.

Come riconoscere un affitto in nero prima di firmare?

Alcuni segnali aiutano a riconoscere una proposta di affitto in nero prima ancora di trasferirsi, sia per chi cerca casa sia per chi valuta un'offerta ricevuta.

Segnali che indicano un affitto in nero

- 1 Nessun contratto scritto**
o la richiesta esplicita di non registrarlo "per semplicità"
- 2 Canone diverso da quello dichiarato**
una parte in bonifico, il resto in contanti senza ricevuta
- 3 Richiesta di pagare solo in contanti**
senza alcuna documentazione della transazione
- 4 Nessuna disponibilità a fornire la residenza**
o resistenza a indicare l'immobile come abitazione principale

Chi si trova già in questa situazione può comunque muoversi: verificare con un professionista se e come regolarizzare il contratto esistente, raccogliere ogni prova disponibile del rapporto (bonifici, messaggi, ricevute) e valutare, se necessario, la strada della registrazione tardiva prevista dalla normativa. C'è sempre una via d'uscita, ma più tempo passa, più diventa complessa da gestire per entrambe le parti.

Nella maggior parte dei casi, chi propone o accetta un affitto in nero lo fa per semplificarsi la vita nell'immediato, non per un calcolo cinico dei rischi. Ma la distanza tra "informale" e "irregolare" in questo ambito è minima, e le conseguenze (fiscali per il proprietario, di tutela per l'inquilino) ricadono su entrambe le parti nello stesso momento, di solito quando meno lo si aspetta: una separazione, un trasferimento improvviso, un controllo fiscale. Un contratto scritto e registrato, per quanto richieda un piccolo sforzo burocratico in più all'inizio, resta la base più solida per entrambi.

Homeflow è in pre-lancio. Aiutiamo i proprietari a gestire la selezione degli inquilini e le richieste in modo strutturato, prima del contatto. Entra nella lista.



SCRITTO DA

Stefano Patelli

Direttore Polo Innovativo

[Altri articoli di Stefano](#) →