

9 ottobre 2015 0:00

Registrazione Contratto di Affitto

Buonasera,

Scrivo per un consiglio in merito al contratto di affitto dell'appartamento di cui sono possessore.

Ho firmato, a dicembre 2013, una proposta di locazione (contratto di durata 3+2) per un immobile, con decorrenza contrattuale dal 1 gennaio 2014.

Ho scoperto che il proprietario dell'immobile ha registrato il contratto di affitto solo il 2 gennaio 2015.

Dato che il proprietario di casa non ha mai "denunciato" la mia presenza nell'appartamento all'amministratore di condominio, non ho mai ricevuto un bollettino per il pagamento delle spese condominiali, nonostante le mie ripetute richieste di un'azione da parte di entrambe le parti. Ora le spese stesse, si sono accumulate, e l'amministratore, avendo passato tutto nelle mani degli avvocati, si rifiuta di rateizzare l'importo (oltre che di inviare la documentazione in mancanza di una raccomandata da parte del proprietario).

Suppongo che la mancata comunicazione della mia locazione sia dovuta dal fatto che il contratto è stato registrato solo all'inizio di quest'anno.

Questo ovviamente, mi crea un notevole disagio in termini economici. C'è qualche modo per potermi avvalere della mancata registrazione del contratto?

Grazie mille

Martina, da Tivoli (RM)

Risposta:

formalmente, se il contratto è stato registrato nel 2015, e lei ha copia dell'atto registrato, sarà tenuta al pagamento delle spese ed oneri condominiali solo per l'anno in corso, fatta salva la possibilità che il locatore abbia provveduto alla registrazione del contratto con efficacia retroattiva.

Altra questione è quella relativa ai rapporti con il locatore, che se non ha registrato il contratto per l'anno 2014 è in grave difetto con l'agenzia delle entrate ai fini del pagamento delle imposte sui canoni percepiti.

A mio avviso, vista la posizione del locatore, sarebbe opportuno chiarire con lo stesso la vicenda.

Ha risposto Laura Cecchini: <http://sosonline.aduc.it/info/cecchini.php>