



Studio Associato Fornabaio  
Commercialisti e Consulenti del Lavoro

# Circolare Contratti di Fitto Uso Abitativo 2014

02 Aprile 2014

**Eliminata la penalità in caso di mancata registrazione del contratto o di indicazione di un canone inferiore a quello reale o ancora di stipulazione di comodati fittizi**  
***art. 3 comma 8 D.Lgs. 14/03/2011 n. 23***

**La Corte Costituzionale, con la sentenza 50/2014, dichiara illegittimo l'articolo 3, commi 8 e 9, del decreto legislativo 23/2011.**

La Corte costituzionale, con la sentenza 50/2014, ha dichiarato illegittimo l'articolo 3, commi 8 e 9, del decreto legislativo 23/2011, norma che creava un vero e proprio conflitto di interessi tra inquilino e proprietario in presenza di contratti di fitto non regolarmente registrato o dichiarati per un importo inferiore a quello reale.

Se l'inquilino provvedeva di persona a registrare il contratto effettivo (adempimento di cui normalmente si fa carico il proprietario), si verificavano le seguenti conseguenze:

- a) la durata contrattuale di quattro anni iniziava a decorrere dalla registrazione, con diritto al rinnovo automatico per altri quattro anni;
- b) il canone di affitto veniva rideterminato in misura pari al triplo della rendita catastale, sempre a decorrere dalla registrazione, un importo che, in media, è poco più di un terzo dell'affitto di mercato.

Ritenendoci a Vostra disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, si porgono cordiali saluti.