
Successione in un contratto di locazione

Data Articolo: 15 Settembre 2014

Autore Articolo: Giacomo Forato

Quali comportamenti devono tenere gli **eredi** nel caso in cui, in un **contratto di locazione**, avvenga il decesso del locatore o del conduttore? Ecco la risposta.

Dal punto di vista strettamente civilistico, il decesso di una persona determina il trasferimento dei diritti patrimoniali e dei rapporti giuridici in capo al de cuius ai propri eredi (legittimi o testamentari). Pertanto nel caso di un contratto di locazione in essere, gli eredi, anche se non hanno alcun obbligo, possono subentrare al deceduto nei rapporti giuridici, in corso alla data della morte.

Il decesso, quindi, non comporta una risoluzione anticipata del contratto, in quanto lo stesso rimane valido, alle medesime condizioni. Ad esempio, se a seguito del decesso, al locatore subentrano gli eredi, il conduttore è tenuto a continuare il **pagamento del canone**.

Quindi, **al de cuius subentrano gli eredi**.

L'articolo 6 della Legge 392/1978 disciplina il caso in cui il **soggetto deceduto è il conduttore**, disponendo che gli **eredi conviventi abituali** hanno diritto a continuare ad occupare l'immobile. Gli eredi conviventi abituali generalmente sono il coniuge, i figli, i nipoti, gli affini.

Gli **eredi non conviventi abituali**, invece, non possono avanzare alcun diritto o pretesa in merito alla locazione e lo stesso possessore (locatore) può rescindere il contratto come stabilito dal comma 6, dell'articolo 3, della Legge 392/1978.

Se l'**immobile è adibito all'uso professionale o commerciale o artigianale**, l'articolo 37 della Legge 392/1978, stabilisce che, in caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto coloro che, per successione o per precedente rapporto risultante da atto di data certa anteriore all'apertura della successione, hanno diritto a continuare l'attività. Subentrano, inoltre, nel caso di **immobile adibito ad uso congiunto col defunto**, gli altri soggetti contitolari o che comunque utilizzavano con lui l'immobile.

La norma 392/1978 non menziona, invece, il caso di **decesso del locatore**, facendo così ricadere la casistica nel Codice Civile. Quindi, come già detto, l'erede subentra a titolo universale nei diritti e negli obblighi contrattuali del defunto.

Come dispone l'Agenzia delle Entrate, **gli eredi devono comunicare** all'ufficio, presso il quale è stato registrato il contratto, **il subentro**. Non devono pagare alcuna imposta, in quanto si tratta di semplice comunicazione. Tale **comunicazione** è gestibile **tramite il modello RLI**, marcando l'apposita casella "Soggetto Subentrato". Tale casella deve essere barrata, come stabiliscono le istruzioni del suddetto modello, nel caso in cui il soggetto richiedente l'adempimento sia subentrato ad una delle parti del contratto

indicata nella prima registrazione. È inoltre necessario indicare, nell'apposita sezione del quadro B, il codice fiscale ed i dati anagrafici, del soggetto al quale si è subentrati.

Infine, se gli eredi non conviventi desiderano continuare la locazione, in questo caso si ravvisa il caso di **cessione del contratto** e pertanto è dovuta l'imposta di registro come stabilito dall'articolo 17 del TUR. Mentre non è dovuta imposta per la risoluzione se non viene data prosecuzione al contratto.

Giacomo Forato – Centro Studi CGN