

Nakatira ako sa isang apartment na ang kontrata ay hindi nakarehistro. Sinabihan ako ng owner na dapat ko ng iwanan ang apartment. Mayroon ba akong karapatang manatili?



Ang batas sa upa o renta, ay sumailalim sa mga mahalagang pagbabago sa mga huling taon, upang labanan ang tax evasion ng sinumang hindi rehistrado ang kontrata ng upa sa Internal Revenue o Agenzie dell'Entrate.

Ang kontrata sa upa, ay isang kontrata na nagbibigay karapatan sa umuupa upang gamitin ang isang property (sa kasong ito ang apartment), kapalit ang pagbabayad ng isang upa, kailangang ito ay nakarehistro sa tanggapan ng *Internal Revenue* sa loob ng 30 araw.

Ang pagpaparehistro ng kontrata ay may mga mahalagang layunin.

Nagtatalaga ito ng takdang petsa, *legal value* gayun din ng *fiscal value* sa pagdedeklara ng kita ng owner ng apartment sa estado. Ito ay nagpapahintulot sa umuupa, upang magkaroon ng ilang benepisyo o bawas sa buwis dahil sa binabayaranang upa.

Ang kawalan ng pagpaparehistro sa kontrata ng upa o kahit ang partial registration nito (halimbawa, ang pagrerehistro sa kontrata na iba ang upa sa aktwal na binabayaran) ay maaaring magkaroon ng mabigat na resulta sa owner ng apartment at ilang benepisyo para naman sa umuupa nito.

Pagpaparehistro ng kontrata

Ang kontrata sa upa ng apartment ay maaaring ipa-rehistro ng owner o ng tenant lamang. Ito ay isang pagbabago ng nakaraang legislative decree (d.lgs. n. 23 of 2011) kung saan labis na naapektuhan ang karapatan ng nagpapaupa. Ang mga epekto nito, na pabor sa tenant, ay para lamang sa mga kontratang mayroong *residential purposes* lamang.

Upang mairerhistro ang kontrata, ang nangungupahan ay maaaring pumunta sa tanggapan ng *Internal Revenue o Agenzie dell'Entrate*, at gamit ang angkop na *form* at ang deklarasyon ng *personal datas ng tenant*

gayun din ng

owner

, ang simula ng upa at ang halaga ng upa ay mairerhistro ang kontrata. Kailangang bayaran ang buwis (imposta) ng pahahong hindi rehistrado ang upa. Kailangan din, dalhin ang ilang dokumento bilang patunay ng deklarasyon (ang kontrata na hindi rehistrado, at ang mga katibayan ng pinagbayaran).

Karapatan ng tenant - nagsisimula sa pagpaparehistro ng kontrata

Ang nabanggit na dekreto ay nagsasaad na kung ang kontrata ay hindi rehistrado, ang panahon ng upa ay 4 na taon at magsisimula sa petsa ng pagpaparehistro, kahit kusang-loob o isinasagawa ng tanggapan.

Nangangahulugan ito na sa kaso ng hindi pagpaparehistro ng kontrata, sa isang banda ay bentahe sa nangungupahan at ang may-ari ay hindi maaaring magpa-alis sa *tenant*. Sa katunayan, ang hindi pagpaparehistro ng kontrata ay nangangahulugan na hindi maaaring magkaroon ng

revocation

nito, dahil walang katapusan ang

duration

ng pangungupahan at hindi maaaring simulan ang proseso ng sapilitang pagpapa-alis o papalayas (sfratto). Sa katapusan ng 4 na taon ng pagpaparehistro, ang kontrata ay mairernew

ng apat pang taon.

Karapatan ng nangungupahan - ang upa ay maaaring mas mababa kaysa sa nasasaad sa kontrata na hindi nakarehistro

Isa pang bentahe sa nangungupahan ay ang pagbabayad ng upa sa may-ari ng apartment.

Ayon sa batas, kung ang owner ay hindi ipinarehistro ang kontrata, sa panahong ito ay ire-rehistro, ang halaga ng upa na dapat bayaran ay katumbas ng tatlong beses ng *cadastral rent*. Kung ang halaga ng upa na napagkasunduan sa kontratang hindi rehistrado ay mas mababa sa aktwal na halaga, ay mananatili itong pareho. Ito ay nangangahulugan na matapos ang pagpaparehistro, ang may-ari ay maaaring makatanggap ng mas mababang halaga kumpara sa nasasaad sa kontrata.

Ang mga bentahe sa nangungupahan na nagpaparehistro ng kontrata ay hindi lamang kung ang kontrata ay hindi rehistrado kundi pati sa mga inirehistrong kontrata na hindi totoo o mali ang nilalaman nito. Halimbawa, kung ang upa na nasasaad ay higit na mas mababa sa aktwal na halaga nito, o kung nairehistro ang maling kontrata o contratto di comodato (kontrata na nagpapagamit ng property kapalit ng pagbabayad ng isang halaga).