

Modifiche legislative in materia di sistemi di deposito nei contratti di locazione

08 DECEMBER 2015

Rebecca Spencer

SENIOR ASSOCIATE | UK

CATEGORY:
[ARTICLE](#)

Una nuova legislazione ha cambiato le modalità con cui è necessario proteggere i depositi nei contratti di locazione. Le modifiche riguardano chiunque abbia locato un'abitazione agli stessi locatari a partire dal 6 aprile 2007 e detenga un deposito cauzionale.

Caldeggiate dal governo, gli schemi di protezione del deposito nei contratti di locazione (Tenancy Deposit Schemes, di qui i poi 'TDS'), vennero introdotti nel 2004 e furono pensati per assicurare la restituzione del deposito ai locatari da parte dei locatori. Sono inoltre obbligatori per tutti i contratti di locazione fissi a breve scadenza (cosiddetti Residential Assured Shorthold Tenancies, in breve 'AST') sottoscritti a partire dal 6 aprile 2007.

Ai sensi del regime esistente, entro 30 giorni dalla ricezione del deposito per un nuovo AST, il proprietario è tenuto a proteggere detto deposito con un TDS approvato, nonché a fornire per iscritto al locatario alcune informazioni obbligatorie. Queste informazioni devono contenere dettagli del TDS utilizzato, unitamente a cosa possa concretamente fare il locatario in caso di controversia.

Un intervento legislativo del 26 marzo 2015 ha esteso detti requisiti ai contratti di locazione periodici laddove sia stato effettuato un deposito, inclusi gli AST periodici in vigore prima del 6 aprile 2007. I locatori che detengano un deposito per una locazione stipulata precedentemente al 6 aprile 2007 sono ora tenuti a tutelare il deposito attraverso un TDS nonché a fornire immediatamente al locatario le informazioni necessarie. I locatori che non avranno aderito a dette nuove regole entro il 23 giugno 2015 non potranno ricorrere al paragrafo 21 'preavviso' (che garantisce al locatore due mesi interi di preavviso prima che il locatario possa lasciare libera la proprietà) per risolvere il contratto di locazione, senza prima restituire per intero il deposito al locatario (o altrimenti per deduzione concordata con il locatario).


I locatori saranno però sollevati nel constatare che le sanzioni fiscali applicabili in caso di mancato TDS per i depositi, attualmente applicabili alle locazioni concluse il o dopo il 6 aprile 2007, non si applicheranno anche alle locazioni stipulate prima del 6 aprile 2007.

Authors

Rebecca Spencer

SENIOR ASSOCIATE | LONDON

Real estate

 +44 20 7597 6814

 rebecca.spencer@withersworldwide.com