



Lunedì 01/10/2018

Locazioni commerciali, patti integrativi e nullità per omessa registrazione, sentenza Sezioni Unite Cassazione

A cura di: ADUC - Associazione per i diritti degli utenti e consumatori

Con una recente sentenza (sentenza n. 23601/2017), le Sezioni Unite della Corte di Cassazione sono intervenute sulla questione se, in tema di contratti di locazione ad uso diverso da quello di abitazione, nell'ipotesi di tardiva registrazione del contestuale e separato accordo recante l'importo del canone maggiorato rispetto a quello indicato nel primo contratto registrato, sia configurabile un'ipotesi di sanatoria di tale nullità, e quindi hanno affrontato la questione se, pur al di là ed a prescindere dalla violazione dell'art. 79 della l. n. 392 del 1978, anche per i contratti di locazione ad uso diverso da abitazione debba farsi - in ipotesi di atti negoziali integranti un mero escamotage per realizzare una finalità di elusione fiscale - applicazione del principio affermato nella citata sentenza del S.U., 17 settembre 2015, n. 18213, con riferimento ai contratti di locazione ad uso abitativo.

La legge, come noto, impone che il contratto di affitto a uso abitativo sia non solo scritto, ma anche registrato presso l'Agenzia delle Entrate. In caso contrario il contratto è nullo. Pertanto, che succede in caso di omessa registrazione di affitto a uso commerciale?

Il contratto di locazione di immobili, sia ad uso abitativo che ad uso diverso, contenente "ab origine" l'indicazione del canone realmente pattuito (e, dunque, in assenza di qualsivoglia fenomeno simulatorio), ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi dell'art. 1, co. 346, della L. n. 311 del 2004, ma, in caso di tardiva registrazione, da ritenersi consentita in base alle norme tributarie, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza "ex tunc", atteso che il riconoscimento di una sanatoria "per adempimento" è coerente con l'introduzione nell'ordinamento di una nullità (funzionale) "per inadempimento" all'obbligo di registrazione.

In tema di locazione immobiliare per uso non abitativo, quindi, la mancata registrazione del contratto si pone in contrasto con la legge secondo cui: i «contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati». Il contratto è dunque nullo per violazione di norme imperative. Tuttavia, è possibile sanare la nullità con una registrazione tardiva del contratto stesso. La registrazione tardiva non solo regolarizza le parti da un punto di vista fiscale (le sanzioni per l'evasione fiscale sono infatti ridotte se la registrazione avviene entro un anno, grazie al meccanismo del ravvedimento operoso), ma anche "mette in salvo" il contratto da tutte le conseguenze civilistiche della nullità. Il che significa che per le annualità/mensilità in cui il contratto non è stato registrato non è più possibile chiedere la restituzione dei canoni di locazione. La registrazione, dunque, anche se avviene in ritardo rispetto al termine di legge (30 giorni dalla data di stipula del contratto) ha effetto "retroattivo" e sana il contratto che, altrimenti, sarebbe stato nullo e non avrebbe prodotto alcun effetto. Il contratto è valido anche per il periodo anteriore alla registrazione, periodo che altrimenti sarebbe stato affetto da nullità. E' nullo invece il patto con il quale le parti di un contratto di locazione di immobili ad uso non abitativo concordino occultamente un canone superiore a quello dichiarato; tale nullità "vitiatur sed non vitiat", con la conseguenza che il solo patto di maggiorazione del canone risulterà insanabilmente nullo, a prescindere dall'avvenuta registrazione.

La sanzione di nullità sancita dall'art. 79 della L. n. 392 del 1978, tradizionalmente intesa come volta a colpire le sole maggiorazioni del canone previste "in itinere" e diverse da quelle consentite "ex lege", deve, invece, essere letta nel senso che il patto di maggiorazione del canone è nullo anche se la sua previsione attiene al momento genetico, e non soltanto funzionale, del rapporto.



In definitiva, la mancata registrazione del contratto di locazione di immobili è causa di nullità dello stesso; il contratto di locazione di immobili, quando sia nullo per (la sola) omessa registrazione, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza ex tunc, nel caso in cui la registrazione sia effettuata tardivamente; è invece nullo il patto col quale le parti di un contratto di locazione di immobili ad uso non abitativo concordino occultamente un canone superiore a quello dichiarato, con la conseguenza che il solo patto di maggiorazione del canone risulterà insanabilmente nullo, a prescindere dall'avvenuta registrazione.

di Smeralda Cappetti

Fonte: <https://www.aduc.it>