

NON REGISTRARE UN CONTRATTO E' MENO GRAVE CHE REGISTRARNE UNO A CANONE MINORE DI QUELLO REALE

(Cass. S.U. 9.10.2017 n.23601)

Nella prassi locatizia succede con una certa frequenza che le parti stipulino e registrino un contratto di locazione contenente un canone inferiore a quello realmente concordato, sia in contratti abitativi che in quelli ad uso commerciale.

Sino al 2015, l'orientamento predominante della Cassazione era quello di non ritenere nullo il contratto, in caso di violazione di norme tributarie.

La Corte affermava in pratica il "principio di non interferenza" fra le regole del diritto tributario e quelle attinenti alla validità civilistica degli atti, principio che riteneva confermato dalla stessa normativa tributaria di contrasto all'elusione fiscale; esso era infatti recepito nella legge n. 212/2000, art. 10 (cd. Statuto dei diritti del contribuente), in forza del quale "le violazioni di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto".

Nello stesso periodo, tuttavia, la legislazione specialistica in materia locatizia emanava norme di ispirazione opposta, proprio per contrastare un diffuso spirito di elusione fiscale nella contrattazione.

Fra queste possiamo ricordare la legge n. 431/1998, art. 13, a mente del quale "è nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione di immobili urbani superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato; la legge n. 311/2004, art. 1, comma 346, per la quale "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, essi non sono registrati"; la legge n. 208/2015, art. 1, comma 59, che prevede l'obbligo unilaterale del locatore di provvedere alla registrazione del contratto di locazione entro il "termine perentorio di trenta giorni" stabilendo che, in caso di inottemperanza a tale obbligo, il conduttore possa chiedere al giudice di accertare l'esistenza del contratto e rideterminarne il canone.

A sua volta, la Corte Costituzionale è stata più volte investita della questione di legittimità costituzionale delle norme volte a riconoscere una rilevanza civilistica al difetto di registrazione degli atti, anche con specifico riferimento a quelle concernenti la materia delle locazioni, sia in relazione alla disciplina introdotta dalla riforma del 1998 che a quella del 2004.

Da una parte, con la Sentenza n.333/2001 ha dichiarato l'incostituzionalità dell'art.7 della L.431/98 che poneva, quale condizione per l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile locato adibito ad uso abitativo, la dimostrazione, da parte del locatore, della regolarità della propria posizione fiscale riguardo al pagamento dell'imposta di

registro sul contratto di locazione, dell'ICI e dell'imposta sui redditi relativa ai canoni.

D'altra parte, con l'ordinanza n.420/2007, pur respingendo la questione di incostituzionalità sollevata sulla L.311/2004, ha tuttavia affermato un principio di particolare importanza, secondo il quale la L. n. 311 del 2004 "non introduce ostacoli al ricorso alla tutela giurisdizionale, ma eleva la norma tributaria al rango di norma imperativa, la violazione della quale determina la nullità del negozio ai sensi dell'art. 1418 c.c..

Infine, le Sezioni Unite della Cassazione, con la sentenza n.18213/2015 in materia di locazioni **abitative**, modificava radicalmente il proprio orientamento, affermando che la nullità prevista dalla L. n. 431 del 1998, art. 13, comma 1, sanziona esclusivamente il patto occulto di maggiorazione del canone, oggetto di un procedimento simulatorio, mentre resta valido il contratto registrato e dovuto il canone apparente.

Spiegava infatti la Corte che *"non la mancata registrazione dell'atto recante il prezzo reale..., ma la illegittima sostituzione di un prezzo con un altro, espressamente sanzionata di nullità, è colpita dalla previsione legislativa, secondo un meccanismo del tutto speculare a quello previsto per l'inserzione automatica di clausole in sostituzione di quelle nulle"*.

La nuova, recentissima, pronuncia delle Sezioni Unite, n.23601/2017, conferma il nuovo orientamento anche per ciò che riguarda i contratti di locazione **ad uso diverso dall'abitazione**.

Il caso

La proprietaria di un immobile aveva intimato lo sfratto per morosità in relazione a due immobili concessi in locazione ad uso non abitativo, lamentando il mancato pagamento del canone di Euro 5.500 mensili (così determinato in ragione di un cd. "atto integrativo" del contratto di locazione) avendo ricevuto dal conduttore la minor somma mensile di Euro 1.200.

La proprietaria specificava che il 20 ottobre 2008 era stato sottoscritto tra le parti un contratto di locazione (registrato il 4 novembre 2008) il quale prevedeva un canone annuo di Euro 1.200, mensili e, contestualmente, un altro atto, definito accordo integrativo (registrato il 22 gennaio 2009) nel quale venivano indicati come dovuti due diversi canoni, entrambi maggiorati rispetto a quello di 1200 Euro, risultante dal contratto registrato il 4 novembre 2008; un primo canone, pari ad Euro 5500 (indicato come "reale ed effettivo") avrebbe dovuto trovare concreta applicazione nel caso che una o entrambe le parti avessero proceduto alla registrazione dell'accordo integrativo, mentre l'altro, ridotto rispetto a quello definito "reale ed effettivo", ma a sua volta maggiorato rispetto a quello indicato nel contratto registrato, pari ad Euro 3500, sarebbe stato corrisposto dal conduttore nell'ipotesi di omessa registrazione del medesimo accordo.

Il conduttore contestava la domanda di sfratto, sostenendo di aver corrisposto il canone dovuto (1.200 euro) e che l'accordo integrativo violava l'art.79 della legge 392/78.

La sentenza delle Sezioni Unite

In primo luogo la Corte osserva che, per effetto della legislazione tributaria, la registrazione tardiva del contratto può sanare la nullità nelle locazioni non abitative, dal momento che la L.208/15 (Finanziaria 2016) stabilisce la perentorietà del termine di registrazione del contratto solo per quelle abitative.

Da questi principi le Sezioni Unite traggono tuttavia due diverse conclusioni:

a. Il contratto di locazione contenente un canone *realmente* convenuto e *realmente* corrisposto, se non è registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi della L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 346, ma **sanabile** in caso di sua tardiva registrazione, dal momento che la mancata registrazione non sempre avviene con l'intento di frodare il fisco ma, a volte, solo per errore o dimenticanza.

b. Invece, il caso portato davanti alle Sezioni Unite è quello di un contratto volto ad occultare un canone maggiore, di cui viene registrata solo la parte contenente il canone (minore) simulato, con evidente finalità di evasione ed elusione fiscale; la nullità è quindi insanabile (anche con la tardiva registrazione) ai sensi dell'art.1423 c.c e della giurisprudenza costituzionale.

Perciò, conclude la Corte, l'art.79 della L.392/78 va interpretato nel senso che il patto di maggiorazione del canone è nullo non solo se l'aumento interviene nel corso della locazione, ma anche quando è previsto al momento della stipula iniziale del contratto.

Le Sezioni Unite riconoscono che, in tal modo, i casi apparentemente più gravi, e cioè quelli di totale omissione della registrazione del contratto, risulterebbero soggetti ad un disciplina meno rigida (conseguente al riconoscimento di una sanatoria della nullità derivante dalla loro omessa registrazione), ma la diversa gravità delle conseguenze, secondo la Corte, *“può trovare una congrua spiegazione nella maggiore gravità del vizio che inficia le ipotesi simulatorie rispetto a quelle in cui manchi la registrazione del contratto tout court: un vizio genetico e voluto da entrambe le parti nel primo caso, un inadempimento successivo alla stipula di un contratto geneticamente valido, nel secondo caso.”*

Sulla base di tali motivazioni, le Sezioni Unite enunciano i seguenti:

principi di diritto:

“(A) La mancata registrazione del contratto di locazione di immobili è causa di nullità dello stesso;

(B) 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;

(C) E' 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; tale nullità vitatur sed non vitiat, con la conseguenza che il solo patto di maggiorazione del canone risulterà insanabilmente nullo, a prescindere dall'avvenuta registrazione."

d.m.