

La Suprema corte conferma l'orientamento espresso pochi mesi fa da altra sezione

# Affitto, registrazione sanante

## L'adempimento tardivo elimina la nullità retroattivamente

Pagina a cura  
DI GIANFRANCO DI RAGO

**V**ia libera alla registrazione tardiva del contratto di locazione. In questo caso la nullità comminata espressamente dalla legge si intende sanata con effetti retroattivi e riprendono vita le rispettive obbligazioni contrattuali di locatore e conduttore. Lo ha stabilito la sesta sezione civile della Corte di cassazione con la recente sentenza n. 20858, depositata in cancelleria lo scorso 6 settembre 2017, che conferma in tal modo l'orientamento espresso pochi mesi fa dalla terza sezione civile (sentenza n. 10498 del 28 aprile 2017).

**Il caso concreto.** Nella specie una società aveva agito in giudizio per ottenere il rilascio di un immobile di sua proprietà e il pagamento di un'indennità per l'occupazione senza titolo. I soggetti chiamati in giudizio, nel resistere alla domanda, avevano però dedotto l'esistenza di un contratto di locazione, formalmente stipulato fin dal 2007 per esigenze transitorie e per la durata di 12 mesi, ma in realtà destinato a esigenze abitative. Tale contratto era stato registrato soltanto nel 2014 a opera del conduttore ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3, comma 8, del dlgs n. 23/2011 (si veda più avanti per la relativa disciplina, successivamente dichiarata incostituzionale). Per questo motivo i resistenti avevano chiesto in via riconvenzionale che il tribunale accertasse che il contratto doveva intendersi regolato dalla speciale disciplina di cui al predetto decreto legislativo, con conseguente diritto di versare al locatore un canone ridotto, pari al triplo della rendita catastale dell'immobile, e con obbligo di quest'ultimo di provvedere alla restituzione delle maggiori somme incassate a tale titolo. Il giudice, in accoglimento delle domande avanzate dalla società proprietaria, aveva però ordinato il rilascio dell'immobile e il pagamento di un'indennità di occupazione, ritenendo nullo il contratto con la clausola di transitorietà originariamente stipulato tra le parti (in quanto non registrato), essendo tale registrazione relativa a un successivo e diverso contratto orale a uso abitativo, come tale a sua volta nullo per difetto della forma scritta. La Corte di appello, successivamente investita della questione, in parziale riforma della decisione di primo grado, aveva invece provveduto a rigettare le domande avanzate dalla società attrice, ma

### Il principio di diritto

La mancata registrazione del contratto determina, ai sensi dell'art. 1, comma 346, della legge n. 311 del 2004 (Finanziaria 2005), una nullità per violazione di norme imperative ex art. 1418 c.c., la quale risulta sanata con effetti ex tunc dalla tardiva registrazione del contratto stesso, implicitamente ammessa dalla normativa tributaria, coerentemente con l'esigenza di contrastare l'evasione fiscale e, nel contempo, di mantenere stabili gli effetti negoziali voluti dalle parti, nonché con il superamento del tradizionale principio di non interferenza della normativa tributaria con gli effetti civilistici del contratto

aveva anche confermato la reiezione delle domande di parte resistente, escludendo quindi la nullità del contratto di locazione. Di qui il ricorso di Cassazione da parte di quest'ultima.

**La decisione della Suprema corte.** I giudici di legittimità hanno quindi confermato la parziale riforma della sentenza di primo grado statuita dalla Corte di appello. Quest'ultima, infatti, diversamente dal tribunale e in accoglimento del gravame, aveva dichiarato la validità del contratto di locazione, ritenendo che nella specie potesse rintracciarsi un unico contratto (scritto) a finalità abitative solo successivamente registrato. Detto contratto, secondo i giudici di secondo grado, doveva ritenersi valido (mentre nulla era da considerarsi la clausola relativa alla sua transitorietà), anche se non registrato contestualmente alla sua sottoscrizione (il rigetto delle domande del conduttore volte all'applicazione della disciplina speciale di cui al dlgs n. 23/2011 era invece derivato dall'intervenuta dichiarazione di illegittimità costituzionale di tale

normativa).

La ricostruzione operata dai giudici di appello, a giudizio della Suprema corte, era quindi basata sul principio che la registrazione tardiva del contratto di locazione originariamente stipulato tra le parti non fosse di ostacolo all'accertamento della sua validità. Detto principio, secondo la sesta sezione civile della Cassazione, merita quindi di essere confermato, come già sostenuto pochi mesi fa dalla terza sezione della medesima Corte (sentenza n. 10498 del 28 aprile 2017). Infatti la sanzione della nullità del contratto per violazione di norme imperative ammette forme di sanatoria con effetti ex tunc (ossia retroattivi). Di conseguenza la tardiva registrazione del contratto, implicitamente ammessa dalla normativa tributaria, consente di sanare l'invalidità comminata dall'art. 1, comma 346, della Finanziaria 2005, consentendo di contemperare l'esigenza di contrasto all'evasione fiscale con la salvaguardia della stabilità degli effetti negoziali voluti dalle parti del contratto.

**La forma del contratto di locazione a uso abitati-**

**vo e l'obbligo di registrazione.** La prescrizione relativa alla forma del contratto di locazione a uso abitativo assume rilevanza sia da un punto di vista sostanziale, per ragioni legate al principio di trasparenza dei negozi, sia da un punto di vista pratico, per ragioni di controllo sulla regolarità fiscale dei medesimi (l'introduzione dell'obbligo della forma scritta è generalmente ritenuta un'eccezione al principio di libertà di forma di cui al codice civile: ai sensi dell'art. 1350, n. 9, c.c., infatti, è necessaria la forma scritta per i soli contratti di locazione di immobili di durata ultrannovennale).

La disciplina legislativa di cui alla legge n. 431/98, funzionale all'esigenza di fare emergere l'enorme numero di contratti in nero determinatisi a causa della disciplina vincolistica di cui alla precedente legge n. 392/78, ha quindi fissato i seguenti principi: la necessità della forma scritta per la stipula di validi contratti di locazione (art. 1, comma 4) e la regola per cui nei contratti liberi il canone dovuto dal conduttore è solo quello risultante dal contratto scritto e registrato, pena la nullità di ogni diversa pattuzione (art. 13, comma 1).

La questione della forma scritta e della successiva registrazione ai fini fiscali del contratto di locazione ha quindi subito nuovi interventi normativi che hanno nel tempo ulteriormente complicato la relativa disciplina. Infatti con il comma 346 dell'art. 1 della Finanziaria 2005 è stato disposto che i contratti di locazione di immobili sono nulli se, quando vi sia il relativo obbligo, gli stessi non siano registrati.

Successivamente il comma 8 dell'art. 3 del dlgs n. 23/2011 (che ha introdotto la c.d. cedolare secca, ovvero una modalità alternativa di versamento dei tributi dovuti in relazione ai redditi da locazione) ha stabilito, per il caso di registrazione tardiva, tre

distinte conseguenze sanzionatorie a carico del locatore: a) durata del rapporto contrattuale stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione volontaria o d'ufficio (regolarizzazione); b) applicazione, alla scadenza del contratto calcolata a partire dall'effettiva registrazione, della disciplina di cui all'art. 2, comma 1, della legge n. 431/98 (con possibilità per il locatore di opporsi al rinnovo solo per gli specifici motivi di cui all'art. 3 della medesima legge); c) riduzione del canone annuo, sempre a decorrere dalla registrazione tardiva, in misura pari al triplo della rendita catastale. Sulla questione è però successivamente intervenuta la Corte costituzionale che, con sentenza n. 50 del 14/3/2014, ha dichiarato illegittima per eccesso di delega la predetta disposizione normativa, di fatto ingenerando nuovi dubbi per i proprietari e i conduttori. I rapporti giuridici medio tempore intervenuti sono stati infatti espressamente fatti salvi, fino alla data del 31/12/2015, dall'art. 5, comma 1-ter, della successiva legge n. 80/2014 di conversione del dl n. 47/2014. In seguito la legge di Stabilità 2016 ha di fatto riproposto la stessa soluzione già bocciata dalla Consulta (importo del canone di locazione annuo pari al triplo della rendita catastale dell'immobile) per i soli conduttori che avessero effettivamente versato ai proprietari il predetto canone in misura ridotta fino alla data del 16/7/2015. Tuttavia anche questo nuovo intervento normativo è stato ritenuto illegittimo dalla Corte costituzionale con la successiva sentenza n. 169/2015.

La predetta legge di Stabilità 2016, nel riservare in parte l'art. 13 della legge n. 431/98, ha inoltre espressamente fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione del contratto entro 30 giorni dalla stipula, informandone il conduttore in via documentale nei successivi 60 giorni (unitamente all'amministratore condominiale, ai fini dell'aggiornamento dell'anagrafe di cui all'art. 1130 c.c.). L'imposta di registro rimane comunque a carico di entrambe le parti del contratto di locazione, nella misura del 50%, con responsabilità solidale nel caso di mancato pagamento.

© Riproduzione riservata



La sentenza  
sul sito [www.italiaoggi.it/docio7](http://www.italiaoggi.it/docio7)

### Locazioni, procedure in pochi click

Più facile la registrazione delle locazioni. Sul sito dell'Agenzia delle entrate è infatti disponibile la nuova versione 2.0.0 del software RLI, con la quale è possibile eseguire la registrazione, la proroga, la cessione e la risoluzione dei contratti, nonché l'esercizio e/o la revoca della cedolare secca e la comunicazione dei dati catastali. Il nuovo modello, approvato con il recente provvedimento del 15 giugno scorso dell'Agenzia delle entrate, contiene numerose novità, tra le quali l'introduzione di un nuovo quadro E, utilizzabile nel caso in cui nel contratto di locazione sia previsto, per una o più annualità, un

canone differente.

Con il nuovo modello è poi possibile eseguire la registrazione dei contratti di affitto dei terreni agricoli e dei diritti di aiuto comunitario, indicare i contratti a tempo indeterminato, segnalare i subentri e ulteriori informazioni precedentemente non comunicabili (dati locatore e tipologia conduttore).

La relativa richiesta deve essere presentata in via telematica direttamente dal contribuente o per mezzo di un intermediario abilitato, allegando la copia del contratto sottoscritto dalle parti e l'ulteriore documentazione necessaria (scritture private, planimetrie, inventari, mappe ecc.).