

Giurisprudenza

Il contratto di locazione nullo torna in vita con la registrazione

3 Febbraio 2020

Anche se i termini per l'adempimento sono scaduti, il negozio resta in auge grazie alla norma che protegge l'interesse di rilevanza pubblicistica alla riscossione delle imposte



La tardiva registrazione di un contratto di locazione fa venir meno la nullità del contratto stesso prevista dall'articolo 1, comma 346 della legge n. 311/2004.

Questo il principio espresso dalla Corte di cassazione con la sentenza n. 34156 del 20 dicembre 2019.

Prima di esaminare nel merito la vicenda processuale, è necessario premettere che la disposizione sopra riportata ha stabilito che *"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 legislatore, con questa norma, ha inteso contrastare l'evasione fiscale connessa alla mancata registrazione, principalmente, dei contratti di locazione e di quelli di comodato, con conseguente perdita del gettito erariale sia ai fini delle imposte sui redditi che del Registro.

Al riguardo, occorre precisare che, con riferimento alle locazioni e ai comodati di immobili situati nel territorio italiano, sussiste l'obbligo di registrazione in termine fisso, in caso di:

- locazione formata mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, prescindendo dalla durata del contratto
- locazione formata per scrittura privata non autenticata di durata superiore a 30 giorni nel corso dell'anno
- contratto verbale di locazione di durata superiore a 30 giorni nel corso dell'anno
- contratto di locazione formato all'estero
- contratto di comodato formato per iscritto nel territorio italiano.

In relazione al citato comma 346 dell'articolo 1 della legge n. 311/2004 è stata sollevata, più volte, la questione di legittimità costituzionale.

La Corte costituzionale, infatti, si è pronunciata su tale problematica con le ordinanze nn. 420/2007, 389/2008 e 110/2009.

In tutti i casi è stata negata la fondatezza della questione di legittimità costituzionale, che era stata sollevata in riferimento agli articoli 3, 24 e 41 della Costituzione.

In particolare:

- con riferimento all'articolo 41 della Costituzione si era ritenuto, che considerare la registrazione del contratto quale requisito necessario ai fini della validità del contratto stesso, limitasse l'autonomia contrattuale delle parti e, di conseguenza, intralciasse la libertà dell'iniziativa economica
- con riferimento all'articolo 3 della Costituzione, che sancisce il principio di uguaglianza, si era ritenuto che la previsione di cui al comma 346 fosse irrazionale e discriminatoria in quanto fa conseguire dalla mancata registrazione dell'atto la nullità, solo per alcune fattispecie contrattuali e non per tutti gli atti per i quali è previsto l'obbligo di registrazione
- con riferimento all'articolo 24 della Costituzione, che riconosce il diritto di agire in giudizio per la difesa dei propri diritti e interessi legittimi, si era ritenuto che il comma 346 limitasse il diritto del locatore di agire in giudizio e, nello stesso tempo, limitasse anche la tutela del conduttore, il quale, a causa della nullità del contratto, doveva essere considerato come un mero occupante *sine titulo* dell'immobile.

La Corte costituzionale, con le tre ordinanze citate, ha inoltre affermato che con la norma in esame il legislatore:

- non ha introdotto un limite al diritto di agire in giudizio
- ha introdotto una causa di nullità non prevista dal codice civile.

Al riguardo, è opportuno precisare che, nell'indicare le cause di nullità del contratto, l'articolo 1418 del codice civile stabilisce che il contratto è nullo:

- se è contrario a norme imperative, salvo la legge disponga diversamente
- se è privo di uno dei requisiti indicati nell'articolo 1325 cc (accordo delle parti, causa, oggetto, forma, se richiesta dalla legge a pena di nullità)
- se la sua causa è illecita
- se le parti lo hanno concluso esclusivamente sulla base di un motivo illecito comune a entrambe
- se il suo oggetto non è possibile, lecito, determinato o determinabile
- negli altri casi stabiliti dalla legge.

Secondo l'orientamento della Corte costituzionale, nel caso di specie, la nullità derivante dalla mancata registrazione del contratto, sarebbe da attribuire alla contrarietà dell'atto a norme imperative.

Il caso esaminato dalla Cassazione con la sentenza in commento è nato in quanto un inquilino si era rivolto al Tribunale di Milano al fine di ottenere:

- la risoluzione di un contratto di locazione relativo a un immobile del quale il ricorrente non aveva mai avuto la disponibilità
- la condanna del proprietario alla restituzione di 25mila euro, corrisposti a titolo di anticipo sui canoni.

Il Tribunale di Milano, con decisione confermata dalla Corte d'appello, ha respinto la domanda di risoluzione del contratto di locazione, dichiarando che lo stesso era nullo a causa della mancata registrazione nei termini.

In seguito al ricorso presentato dal proprietario dell'immobile, la Corte di cassazione ha ritenuto che la registrazione tardiva del contratto di locazione produce effetti sananti e, quindi, fa venir meno la nullità del contratto derivante dalla mancata registrazione.

Nella motivazione, pur evidenziando che, secondo quanto disposto dall'articolo 1423 cc, il contratto nullo, può essere convalidato solo nei casi espressamente previsti dalla legge e che, in relazione

all'ipotesi in esame, il richiamato comma 346 non preveda la sanatoria della nullità, si è affermato che:

- le norme tributarie consentono di procedere alla registrazione anche tardivamente
- nel caso di specie si è in presenza di una nullità "atipica o impropria", considerato che la nullità deriva dal mancato compimento di un'attività esterna al negozio stesso, il quale, di per sé, risulta perfezionato e privo di difetti strutturali.

Sulla base di queste considerazioni, la stessa sentenza ha affermato che *"la registrazione provoca un effetto sanante ex tunc, retroagendo alla data di conclusione del negozio, considerata l'evidente anomalia della vicenda, che diacronicamente alterna una fase di piena validità ed efficacia del rapporto ad una in cui subentra la totale invalidità ed inefficacia proprie della disciplina della nullità e la stabilizzazione definitiva degli effetti del contratto che può dare l'efficacia sanante retroattiva"*.

In questo modo si è confermata l'efficacia sanante della registrazione tardiva del contratto di locazione, in conformità con l'orientamento già espresso dalla Corte di cassazione con le sentenze nn. 23601/2017, 10498/2017, 20858/2017 e 26912/2018. Con quest'ultima pronuncia si era evidenziato che l'interesse protetto dal comma 346 dell'articolo 1 della legge n. 311/2004 non è l'interesse della parte debole del contratto di locazione, ovvero il conduttore, ma è quello di rilevanza pubblicistica, al regolare introito delle imposte. Pertanto, si è ribadito che la norma in esame ha carattere imperativo, in quanto finalizzata a tutelare un interesse di natura pubblicistica. Una volta che l'interesse erariale è stato tutelato, anche attraverso la registrazione tardiva dell'atto, non vi sono ragioni per confermare la nullità dell'atto stesso.

di

Marcello Cardone

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/contratto-locazione-nullo-torna-vita-registrazione>