

La registrazione non salva maggiorazioni del canone

È nullo il patto con cui le parti di un contratto di locazione di un immobile a uso non abitativo concordano in nero un canone superiore a quello dichiarato e la successiva registrazione non può sanare la simulazione relativa: l'accordo integrativo occulto intervenuto fra i contraenti risulta affetto da una nullità virtuale insanabile che tuttavia non travolge l'intero rapporto. Lo stabiliscono le sezioni unite civili della Cassazione con la sentenza 23601/17, pubblicata il 9 ottobre. Accolto il ricorso della società conduttrice dei locali. La mancata registrazione della locazione dell'immobile determina la nullità del contratto. Ma quando l'inefficacia è dovuta soltanto all'omissione la tardiva registrazione produce la decorrenza retroattiva degli effetti del negozio. Ma attenzione: un conto è l'omessa registrazione del contratto che prevede il vero importo dell'affitto corrisposto dal conduttore, un altro il caso della simulazione relativa sul canone di locazione. E ciò perché nel primo caso ci si trova di fronte a una nullità testuale ex articolo 1, comma 346, della legge 311/04, che è sanata con effetti retroattivi dall'adempimento tardivo mentre nel secondo la simulazione relativa del canone con finalità di elusione fiscale non travolge l'intero rapporto e dunque il contratto reso ostensibile dalle parti in seguito alla registrazione: ciò che la Finanziaria 2005 ha voluto non solo sanzionare ma anche elevare a norma imperativa è l'obbligo di registrazione e non il divieto di sostituzione di un canone con un altro. Come si spiega la diversa portata delle conseguenze? L'ipotesi simulatoria è più grave della mancata registrazione tout court perché rappresenta un vizio genetico e voluto da entrambe le parti di fronte invece all'inadempimento successivo alla stipula di un negozio efficace. Sono peraltro le norme tributarie che consentono di ritenere sanata con effetti retroattivi la nullità del contratto di locazione, abitativa o commerciale, che non era registrato ma conteneva la previsione di un canone realmente convenuto e corrisposto: il riconoscimento di una sanatoria «per adempimento» appare coerente con l'introduzione nell'ordinamento di una nullità funzionale «per inadempimento». Parola al giudice del rinvio.



Dario Ferrara

