

REGISTRAZIONE MANCATA O TARDIVA DEI RAPPORTI LOCATIVI-Mariagrazia Mazzaraco

Diritto e processo.com

Il combinato disposto della circolare n. 26/E/2011 dell'Agenzia delle Entrate e del Decreto Legislativo n. 23/2011 regolarizzano la registrazione dei rapporti locativi, di simulazione del canone ovvero canoni registrati per un importo inferiore a quello effettivo, contratti di comodato simulato, contratti di affitto sottratti all'attenzione del fisco.

Per la regolarizzazione non è richiesto alcun formalismo tanto che è sufficiente la richiesta anche di una sola delle parti contraenti né la produzione e/o esibizione di documentazione comprovante il sotteso rapporto locatizio.

Il 346° comma dell'art. 1 della Legge n. 311 datata 2004 recita testualmente: "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".

La giurisprudenza, facendo emergere la natura eccezionale della norma ha evidenziato che piuttosto che parlare di nullità del contratto di locazione non registrato bisognerebbe guardare alla condizione di efficacia; infatti la mancata registrazione non pregiudica la validità del contratto che continua ad essere valido perchè sanabile "ex nunc" fino al momento dell'avvenuta registrazione che, assimilabile alla conferma del negozio nullo, lo rende valido da quell'istante, esigibili i canoni non corrisposti dal conduttore e maturati in un periodo successivo alla regolarizzazione fiscale, l'adeguamento della normativa sulla cedolare secca che prescrive un regime vincolistico successivo alla sopravvenuta registrazione volontaria o d'ufficio che sia.

Per i contratti di locazione o che costituiscono diritti di godimento di immobili cui si legge all'art. 1 della Legge di riferimento, la nullità è conseguenza dell'omessa registrazione che determina l'invalidità del rapporto per tutto il periodo antecedente la registrazione stessa violando, nel caso di specie, le norme imperative di cui all'art. 1418 del codice civile; pertanto, la condizione sospensiva decade con la registrazione.

In sintonia con l'interpretazione del 346° co. ed alla luce dell'art. 10 della Legge n. 212/2000, rubricata "Statuto del contribuente" -, sancisce che il pagamento tardivo dell'imposta di registro determina l'efficacia "ex tunc" del contratto.

La registrazione del contratto di locazione immobiliare rappresenta quella condicio iuris da cui scaturisce l'efficacia del contratto tanto, che la registrazione, se adempiuta, produce i suoi effetti retroattivi ex adverso l'omissione non ne determina la nullità.

L'art. 8 del Decreto Legislativo n. 23/2011 in materia di contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, per i quali pur sussistendone i presupposti non si sia proceduto alla registrazione prescrive in un totale di 4 anni la durata della locazione che decorre dalla data dell'avvenuta registrazione d'ufficio o volontaria; da quel momento l'ammontare del canone annuo di locazione sarà pari al triplo della rendita catastale comprensiva dell'adeguamento, a far data dal 2° anno, per il 75% dell'aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati; il rinnovo del canone di locazione è soggetto alla disciplina del 1° co. dell'art. 2 della Legge n. 431/1998: la durata quadriennale è ribadita a condizione che il locatore non manifesti l'intenzione di adibire l'immobile agli usi o effettui opere di ristrutturazione, sopraelevazione, ne modifichi la destinazione d'uso fino a venderlo.

Qualora il contratto di locazione contenesse al suo interno la possibilità di corrispondere un canone per un importo inferiore, si applicherà, ipso iure, il canone stabilito dalle parti; nell'ipotesi descritta troverà applicazione il 346° co. dell'art. 1 della Legge n. 311/2004 nonché l'8° co. dell'art. 3 del D. Lgs. in parola.

Attraverso la registrazione, dunque, si persegue la finalità di assoggettare il contratto, in tutti i suoi elementi costitutivi ed essenziali quali il rinnovo – 1° co. art. 2: i contratti sono automaticamente rinnovati alla scadenza per altrettanti 4 anni fatte salve le eccezioni nel medesimo articolo riportate, la durata temporale, l'importo del canone, al regime vincolistico.

Riprendendo la disciplina codicistica dell'art. 3 del D. Lgs. n. 231/2001, afferente i contratti di locazione ad uso abitativo, ai commi 8 e 9 si legge che se entro e non oltre 30 giorni dalla stipula del contratto o dalla sua esecuzione i contratti citati non vengano registrati, nemmeno tardivamente, le conseguenze inficeranno i rapporti contrattuali intercorrenti tra il locatario ed il locatore.

Ad avvenuta registrazione si procederà al pagamento dell'imposta di registro a cui si aggiungeranno le corrispondenti sanzioni ex art. 69 del TUIR se trattasi di registrazione tardiva ad opera di una delle parti contraenti indipendentemente da un contratto scritto ed anche in presenza di un contratto di comodato fittizio.

Parimenti si osserveranno le stesse modalità qualora le parti contraenti decidano di denunciare un canone di locazione che nella determinazione del "quantum" sia di gran lunga superiore rispetto a quello indicato nel contratto già registrato.

L'unico onere per il denunciante consisterà nel produrre all'ufficio dell'agenzia, apposita denuncia predisposta sui moduli in uso all'ufficio.

La denuncia, quale atto processuale, potrà essere oggetto di contestazione motivata, provata e successivamente rettificata da parte dell'ufficio finanziario preposto; nella fattispecie produrrà effetti rilevanti ai fini fiscali e non civilistici.