
Locazione e canone dichiarato in misura inferiore

Data Articolo: 17 Febbraio 2016

Autore Articolo: Fabrizio Tortelotti

Se proprietario e locatario concordano in un contratto (non registrato) una clausola che preveda un importo del **canone di locazione** superiore a quello effettivamente riportato nel contratto registrato, tale clausola è da intendersi nulla. Si presuppone infatti che l'accordo tra le parti (non registrato) abbia l'esplicita finalità di sottrarre a imposizione parte dell'affitto, con vantaggio esclusivo per il proprietario dell'immobile. Ma cosa succede se il locatario non versa i canoni prestabiliti?

Così come viene disposto dalla normativa di riferimento (codice civile, legge n. 392/78, legge n. 431/98 e varia giurisprudenza di merito e di legittimità) la **nullità parziale di un contratto** o la **nullità di singole clausole** (come nel caso trattato) **comporta** la **nullità dell'intero contratto**, se risulta che i contraenti non lo avrebbero concluso senza quella parte del suo contenuto che è colpita dalla nullità.

Contrariamente a quanto sopra riportato, la **nullità di singole clausole non comporta la nullità dell'intero contratto**, quando le clausole nulle sono sostituite di diritto da quanto previsto dalle norme in materia (sostituzione automatica).

Succede spesso che il **locatario** risulti **inadempiente**, ossia non versi i canoni prestabili dal contratto formalizzato tra le parti. In questo caso ci si chiede se il proprietario abbia il diritto di pretendere i canoni arretrati, ossia se, in caso di instaurazione del giudizio, il proprietario debba pretendere il **canone dichiarato oppure quello reale** (e quindi superiore) inserito nella scrittura privata consensuale.

In tal senso risulta particolarmente rilevante ciò che dispone la sentenza n. 18213 del 17 settembre 2015 della Corte di **Cassazione**, la quale afferma che, ai sensi dell'art. 13 comma 1 della legge n.431 del 1998, in ipotesi di **locazione ad uso abitativo** registrata per un **canone dichiarato in misura inferiore rispetto al reale**, il contratto resta valido per il canone apparente, mentre l'accordo simulatorio relativo al maggior canone è affetto da nullità, insanabile anche dall'eventuale registrazione tardiva.

Sempre secondo la **Cassazione**, la controdedichiarazione sottoscritta tra le parti del contratto che stabilisce il canone reale è affetta da nullità in quanto concretizza un aumento del canone vietato dall'art. 13 della legge n. 431/1998.

Il conduttore quindi, a seguito di tale disposizione, appare favorito e allo stesso viene inoltre attribuito il titolo di chiedere ed ottenere la restituzione di tutte le somme pagate.

Allo stesso risultato perviene la sentenza della **Corte di Appello di Roma** sentenza n. 3753/15 del 24.06.2015, la quale dispone la nullità assoluta del **canone di locazione** non registrato nei termini e nel contempo ribadendo espressamente ciò che viene disposto dalla legge 311/2004 art. 1 c. 346 (Legge finanziaria del 2005), la quale così stabilisce: "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”.

Occorre considerare che quest’ultima disposizione, nonostante la evidente chiarezza, ha avuto dalla giurisprudenza diverse interpretazioni, molte volte dirette ad attenuarne il rigore formalistico.

È esplicita invece la lettura da parte dell’**Agenzia delle Entrate** la quale, così come viene disposto dalla Circolare 26/E del 12 giugno 2011 al punto 9.3, conferma la validità letterale della legge 311/2004 art. 1 c. 346, stabilendo pienamente la nullità dell’accordo simulatorio siglato tra le parti contrattuali.

Fabrizio Tortelotti