

La nullità del contratto registrato con canone inferiore al reale

di [Fabio Carriolo](#)

Pubblicato il 7 Gennaio 2019

Se il contratto di locazione di un immobile non viene registrato entro il termine di 30 giorni, si verifica un'ipotesi di nullità. Ordinariamente, la nullità può però essere sanata, con decorrenza "ex tunc", mediante la registrazione tardiva). Se invece il contratto di locazione è stato tempestivamente registrato, ma indica un canone inferiore a quello reale, a fronte di un accordo integrativo non registrato che riporta il canone (più elevato) effettivamente pattuito tra le parti, l'accordo è insanabilmente nullo

Se il contratto di locazione di un immobile non viene registrato entro il termine di 30 giorni, si verifica un'ipotesi di nullità ai sensi dell'art. 1, comma 346, della [legge 30.12.2004, n. 311](#).

Ordinariamente, la nullità può però essere sanata, con decorrenza "ex tunc", mediante la registrazione tardiva (il principio è stato affermato dalla giurisprudenza di legittimità: tra le altre, si veda [Cass., sezione III civile – ordinanza 13.3.2018, n. 6009](#)).

Se invece il contratto di locazione è stato tempestivamente registrato, ma indica un canone inferiore a quello reale, a fronte di un accordo integrativo non registrato che riporta il canone (più elevato) effettivamente pattuito tra le parti, l'accordo è insanabilmente nullo.

Tale questione è stata al centro della [sentenza 13.11.2018 n. 29016](#), con la quale la Corte di Cassazione ha confermato la nullità di un simile patto (mentre il contratto "palese" rimane valido). La causa della nullità, in questa ipotesi, non viene ricondotta alla violazione diretta delle disposizioni che regolano la materia delle locazioni, bensì all'illiceità della causa dell'accordo integrativo simulatorio, che è di ottenere un vantaggio fiscale indebito (elusione tributaria / abuso del diritto).

Il contratto registrato con canone inferiore al reale - Aspetti generali

La causa è la funzione economico sociale del contratto, che si risolve nella sintesi dei suoi effetti essenziali: causa della vendita è lo scambio di una cosa contro un determinato prezzo (lo scambio è la sua funzione economica e sociale, nonché il suo effetto essenziale).

Se la causa di un contratto è volta a produrre “elusione fiscale”, deve ritenersi invalida in quanto contrastante con norme imperative.

In tale prospettiva, la pattuizione contrattuale che produce un risultato contrario alla legge causa la nullità dell'accordo a prescindere da una norma specifica a “presidio” della fattispecie considerata.

In particolare, ciò accade – secondo la Corte di Cassazione – quando un contratto di locazione immobiliare è stato stipulato a fronte di un canone inferiore a quello reale, se esiste tra le parti un “patto” integrativo non registrato che prevede la corresponsione del (più elevato) canone reale.

Le parti sono libere nella definizione del canone di locazione di immobili commerciali, ma ciò non significa che esse possano pattuire un canone superiore a quello indicato in contratto allo scopo di garantire al locatore di ottenere dalla locazione un reddito superiore rispetto a quello assoggettato ad imposta.

Il patto di maggiorazione del canone contestuale o successivo al contratto di locazione risulta pertanto nullo, in quanto connotato dalla **finalità di elusione fiscale**, vietata dal generale principio antielusivo desumibile dall'**art. 53 Cost.**, a prescindere dalla sua registrazione[1].

Al riguardo, si registra un “disallineamento” temporale nell'interpretazione e applicazione di tale principio, dovuto al fatto che le vicende esaminate dalla Corte riguardano annualità “pregresse” rispetto all'entrata in vigore delle disposizioni

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni

- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento