

ISSN 1127-8579

Pubblicato dal 04/11/2015

All'indirizzo <http://www.diritto.it/docs/37506-sentenza-s-u-n-18213-del-17-09-2015>

Autore: Veliu Adelina

Sentenza S.U. n. 18213 del 17/09/2015

Sentenza S.U. n. 18213 del 17/09/2015

Le Sezioni Unite, con la sentenza in esame hanno affermato che, ai sensi dell'art. 13, comma 1, della l. n. 431 del 1998, in materia di locazione ad uso abitativo registrata per un canone inferiore al reale, il contratto resta valido per il canone apparente, mentre l'accordo simulatorio relativo al maggior canone è affetto da nullità, insanabile dall'eventuale registrazione tardiva.

1) la fattispecie esaminata dalla Suprema Corte.

Due parti avevano concluso un contratto di locazione ad uso abitativo con canone di locazione pari ad € 1700. Il locatore intimava sfratto per morosità al conduttore poiché divenuto moroso dei canoni di locazione di dicembre 2003 e gennaio 2004 per un totale di € 3400. Si costituiva il conduttore in giudizio, il quale, negava l'esistenza della morosità nei suoi confronti sul presupposto che l'importo del canone in realtà era stato convenuto in € 387,35, così come risultava dal contratto da loro stipulato e registrato a marzo del 2003. Pertanto, parte conduttrice, riteneva che la scrittura privata *a latere*, che prevedeva il pagamento della maggior somma di € 1700, fosse nulla, ai sensi dell'art 13 legge 431/1998. Il conduttore, ai sensi dell'art. citato, vantava un credito verso il locatore di € 11.813,85, a titolo di somme versate in eccesso sino a dicembre del 2003. A sua difesa, parte locatrice, sosteneva che il contratto con il canone più basso era stato redatto e registrato solo ai fini fiscali mentre il vero contratto era il contratto dissimulato, registrato successivamente il 24 maggio 2004. Con la sentenza di primo grado, il tribunale rigettava la domanda di parte locatrice, ritenendo nullo, con riferimento al canone dissimulato, la convenzione stipulata in difformità da quella del primo marzo 2003, recante il canone di € 374,35. Secondo il giudice di *prime cure*, nella fattispecie in esame, non si poteva configurare una simulazione nel secondo "contratto" ma, invero, si trattava di una modifica del precedente contratto, da ritenersi nulla ai sensi dell'art. 13 della L.431/1998.

Parte locatrice proponeva appello avverso la decisione del giudice di primo grado.

La Corte di Appello confermava la tesi del giudice di *prime cure*, affermando l'inconfigurabilità, nel caso di specie, di una simulazione del canone stabilito, versandosi, invece, in tema di integrazione negoziale per effetto del secondo contratto. Sostiene la Corte d'Appello, che anche volendo considerare il secondo contratto alla stregua di un negozio dissimulato, esso sarebbe comunque affetto di nullità ai sensi dell'art. 13, L. 431/1998. Avverso la sentenza d'appello, parte locatore propone ricorso per cassazione.

2) La Sezione III della Cassazione e l'ordinanza interlocutoria n°37/2014

La Sezione III della Cassazione, prima di rimettere la questione alle Sezioni Unite con l'ordinanza interlocutoria n°37/2014, ha espresso il proprio orientamento, secondo cui il negozio posto in essere al fine di realizzare la vietata finalità di evasione fiscale o elusione fiscale non potrebbe più continuare a ritenersi ammissibile e lecito. La Corte di Cassazione ha ravvisato la necessità di rimeditare l'orientamento di questa Corte¹.

1 Più in particolare l'orientamento della Cass. Civ., sez., III, 27.10.2003, n. 16089 secondo cui *"in tema di locazioni abitative, l'art. 13, comma 1° della L. 9.12.1998, n. 431, nel prevedere la nullità di ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato (e nel concedere in tal caso al conduttore, al comma 2°, l'azione di ripetizione), non si riferisce all'ipotesi della simulazione relativa del contratto di locazione rispetto alla misura del corrispettivo (né a quella della simulata conclusione di un contratto di godimento a titolo gratuito dissimulante una locazione con corrispettivo), in tal senso deponendo una lettura costituzionalmente orientata della norma, giacchè, essendo valido il contratto di locazione scritto ma non registrato (non rilevando, nei rapporti tra le parti, la totale omissione dell'adempimento fiscale), non può sostenersi che essa abbia voluto sanzionare con la nullità la meno grave ipotesi della sottrazione all'imposizione fiscale di unaparte soltanto del corrispettivo (quello eccedente il canone risultante dal contratto scritto e registrato) mediante una pattuizione scritta ma non registrata. La nullità prevista dal citato articolo è volta piuttosto a colpire la pattuizione, nel corso di svolgimento del rapporto di locazione, di un canone più elevato rispetto a quello risultante dal contratto originario.... Tale tesi ritiene la III sez., della Cassazione è in contrasto con l'art. 13, L. 431/98 poiché la norma in sé non fa distinzione tra pattuizioni anteriori o posteriori, ovvero tra contratti*

Più precisamente, secondo la terza sezione della Cassazione tale *revirement* avrebbe potuto affermarsi secondo gli approdi giurisprudenziali quello sulla causa in concreto e quella sull'abuso del diritto. Per quanto concerne la teoria della causa in concreto ogni pattuizione di un canone superiore a quello indicante dal contratto scritto e registrato è indice di un risultato vietato dalla norma ossia quello di garantire al locatore di avere un reddito superiore rispetto a quella assoggettata ad imposta. La causa, quindi, andrebbe ricercata nello scopo di ottenere uno specifico risultato vietato dalla legge. La teoria dell'abuso del diritto, invece, trova fondamento non solo nell'art. 53 cost., ma anche da una giurisprudenza ormai maggioritaria e dal principio applicato dalla Corte di Giustizia del 2006 secondo la quale non possono trarsi benefici da operazioni che, seppure volute, risultino alla stregua di un insieme di elementi obiettivi, compiute essenzialmente allo scopo di ottenere un indebito vantaggio fiscale².

3) L'inquadramento della natura giuridica e la decisione delle sezioni unite.

Come noto l'art. 13 della L. 431/1998, rubricato <patti contrari alla legge> stabilisce che è nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato. Nei casi di nullità di cui al comma 1) il conduttore può chiedere la restituzione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante dal contratto scritto e registrato. La ratio della norma viene individuata nella esigenza del conduttore ad usufruire del godimento dell'immobile, per tutta la durata del rapporto a condizioni economiche stabili ed immutabili³.

In dubbio rimane, però, la questione dell'applicabilità della simulazione del canone di locazione all'art. 13 L.431/98.

A riguardo vi è chi ritiene che l'art. 13 non sarebbe applicabile al caso del contratto di locazione ad uso abitativo registrato per un importo inferiore a quello realmente pattuito. Di cui la controdichiarazione del contratto simulato non sarebbe nulla.

Tale convincimento ritiene che la registrazione del contratto di locazione non è un requisito di validità del contratto secondo la legge n. 431/98.

La S.C. chiarisce che il procedimento simulatorio è unico sia assoluto che parziale, e che, la controdichiarazione ha valore interpretativo e probatorio, poiché può essere sostanziato anche unilateralmente.

Giova sottolineare che con la sentenza in esame la corte definitivamente dichiara nullo l'accordo, in un procedimento simulatorio dove le parti concludono un contratto di locazione con canone inferiore a quello stipulato e registrato, seguito da una controdichiarazione dove si riporta il prezzo reale maggiore del primo. Sostiene essa infatti che tale sostituzione è nulla ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, L.431/98.

La corte ritiene di cambiare rotta e non seguire più la tesi della Sezioni Unite 16089/2003.

La sentenza in esame critica la tesi della Cassazione del 2003 poiché quest'ultima poneva in stretta relazione l'evasione fiscale parziale con quella totale delle imposte affermando che la mancata nullità testuale della Legge .431/98 per il contratto non registrato impediva di dichiarare nullo un contratto registrato con un canone inferiore a quello realmente pattuito poiché se ricondotto nell'alveo dell'art.1418 c.c. avrebbe implicato problemi di costituzionalità dell'art. 13 della stessa legge.

Secondo la Suprema Corte il collegio del 2003 si concentrava sulla possibilità che la mancata registrazione fosse il parametro di riferimento per dichiarare nullo il contratto di locazione.

La suprema corte condividendo la tesi secondo cui la legge del 98 contenesse disposizioni atte ad

liberi a canone fisso ; altresì vedasi le pronunce della Cass.,civ. n. 8230/20010, Cass. Civ., 8148/2009, Cass. Civ., 19568/2004 ecc.

2 Cass., civ., n° 27352/2013; Cass., civ., n°5583/2011; Cass., civ., n°21221/2006 ecc.

3 Per un approfondimento della materia si consiglia SCARPA A, *l'interpretazione costituzionalmente orientata dell'onere di registrazione delle locazioni*, in *Giur. Di merito*, 2006, fasc.II,p. 2624 ss; CUFFARO V, *Patti contrari alla legge*, in *Riv. dr. Civ.*, 1999, fasc. IV, p.465, ecc.

escludere che la mancata registrazione del contratto ne comportasse *ipso facto* la nullità, ne esclude una comparazione con la fattispecie dell'art.13 commi 1 e 2 nonché la nullità dell'accordo atto a determinare un maggior canone rispetto a quanto dichiarato nel contratto registrato con canone fittizio.

Essa ritiene che la volontà del legislatore del 98 fosse quella di sanzionare con la nullità la sola previsione occulta di un aumento del canone ai sensi dell'art. 13 l.431/98 in forma di una vera legge speciale derogativa alla legge generale per ratione materiaie, costituita dal c.d. statuto del contribuente.

In base alla tesi della causa in concreto dell'elemento causale si può ritenere che l'intento di un contratto registrato con un canone inferiore a quello realmente registrato (c.d. procedimento simulatorio) è quello dell'occultamento al fisco al fine di trarre vantaggio. La illegittima sostituzione di un prezzo con un altro attraverso la controdichiarazione sarà, quindi, nulla con conseguente perdurante validità di quella sostituenda e dell'intero contratto. Rimane irrilevante il fatto della registrazione successiva della controdichiarazione poiché un procedimento appartenente alla stessa prosecuzione del rapporto di locazione.

La registrazione della controdichiarazione consentirebbe al fisco di esigere le somme eccedenti eccepite dal locatore. In tal caso, La S.C. ha chiarito che nel procedimento simulatorio la pretesa del fisco non può aver luogo poiché il conduttore può proporre una domanda di ripetizione. La stessa cosa che afferma la sentenza in esame vale anche per la tardiva registrazione della controdichiarazione.

Tale conclusione deriva dal fatto che la nullità della pattuizione non sorge dalla mancata registrazione, poiché solo in tal caso ci sarebbe l'effetto sanatorio del contraente a quell'obbligo.

Conclusione e il principio di invariabilità del canone di locazione.

Con il cambio di rotta, quindi, la terza sezione civile di Cassazione ha stabilito la nullità di ogni pattuizione registrato, o registrato tardivamente con il quale si determini un canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto stipulato e registrato. L'art. 13 della L. 431/1998, comma 1, secondo la S.C. si riferisce ad una duplice ratio: sanzionare sin dall'inizio l'elusione fiscale e dall'altro a tutelare la parte contrattualmente più "debole". In tal modo tale articolo esprime il principio di invariabilità del canone di locazione per tutta la durata del contratto (a parte la previsione di forme di aggiornamento, come quelle correlate ai dati ISTAT).

Adelina Veliu

dottoranda di ricerca