



a cura di
RICCARDO SERSALE
 Dottore Commercialista Geeta
 e Associati - Commissione di
 Studio "Trust e tutela del
 patrimonio" Odcec Napoli



Niente canone ridotto per gli affitti non dichiarati

Incostituizionale la norma che prevede la riduzione del canone per i proprietari che non registrano i contratti di immobili ad uso abitativo

La Corte Costituzionale, con ordinanza numero 50 depositata il 14 marzo 2014, ha affrontato lo scottante tema dei contratti non registrati. In particolare la Corte è intervenuta per dichiarare incostituizionale la norma, di recente emanazione, che prevede la riduzione del canone di affitto per i proprietari che non registrano i contratti. Tale norma, art. 3 Decreto Legislativo. 23/2011, stabilisce che, per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, l'omessa, tardiva o inesatta registrazione, comporta un'azione sanzionatoria tale da fissare la durata della locazione in anni quattro più quattro ex art. 2 Legge 431/98. Ulteriore sanzione prevista nei casi di cui sopra, è la valorizzazione del canone nella misura pari al triplo della rendita catastale. Tale norma sin dalla sua entrata in vigore ha sensibilizzato non poco i proprietari sulla necessità di

una tempestiva registrazione dei contratti di locazione onde evitare l'incorrere in tale tipo di sanzione. La possibilità infatti data al conduttore, nei casi di registrazione volontaria, ovvero allo stesso Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, nei casi di registrazione di ufficio, di provvedere alla regolarizzazione di un contratto di locazione non registrato, e la conseguente applicazione delle sanzioni previste dai commi 8 e 9 dell'art. 3 D.Lgs. 23/2011, è evidentemente apparsa illegittima alla Corte Costituzionale che difatto ne ha dichiarato l'illegittimità. Così il 14 marzo scorso la Corte Costituzionale, chiamata a pronunciarsi sulla costituzionalità della norma, ha depositato l'ordinanza n. 50/2013. La Corte prima procede ad una disamina delle ripercussioni della norma per cui è stata investita di pronunciarne la incostituzionalità, analizzando anche aspetti fiscali

della stessa. Fondamentale il passaggio secondo cui: "le norme in questione danno, altresì, luogo ad una disparità di trattamento tra locatore e conduttore, in quanto, nonostante, ai sensi dell'art. 8 della legge n. 392/1978 e dell'art. 10 della legge di registro (decreto del Presidente della Repubblica n. 634/1972), l'imposta di registro faccia carico in misura eguale ad entrambi, che sono obbligati in via solidale verso il fisco a richiedere la registrazione, esse sanzionano il primo e premiano il secondo, sostituendo al canone pattuito quello, irrisorio, risultante dalla triplicazione della rendita catastale dell'immobile locato per almeno quattro anni. Appare, ancora, in contrasto con l'articolo 3 della Costituzione. L'applicazione delle medesime sanzioni sia in caso di omessa registrazione del contratto sia in caso di registrazione di un

contratto prevedente un canone inferiore a quello effettivo. Appare, infine, irragionevole in quanto, comportando per almeno quattro anni la riduzione dei canoni locatizi, determina per lo stesso periodo un inferiore gettito erariale da imposte sui redditi e da imposta annuale di registro". La stessa poi così conclude: "Visti gli articoli 134 e 137 Cost., 1 della legge costituzionale 9 febbraio 1948, n. 1 e 23 della legge 11 marzo 1953, n. 87, dichiara rilevante e non manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 3, commi 8 e 9, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, per contrasto con gli articoli 3 e 76 della Costituzione". La motivazione della Corte è quindi l'eccesso di delega utilizzato dal Governo nel legiferare in materia di locazione e "affitto in nero", dove per delega del Parlamento non era previsto.

Per la Corte Costituzionale «le norme in questione danno luogo ad una disparità di trattamento tra locatore e conduttore, in quanto l'imposta di registro fa carico in misura eguale ad entrambi». In questo caso, secondo i giudici, una delle due parti viene penalizzata