

23 ottobre 2020 10:57

Il Condominio. Locazione e registrazione tardiva, conseguenze

di [Laura Cecchini](#)

Il contratto di locazione, qualora si tratti di beni immobili ad uso abitativo, o affitto, nel caso di beni destinati ad attività commerciali o, comunque produttive, deve essere stipulato in forma scritta e registrato presso l'Agenzia delle Entrate, se è convenuta una durata superiore a trenta giorni, a pena di nullità. L'onere di registrazione spetta al locatore, salvo diverso accordo, il quale dovrà provvedervi entro trenta giorni dalla sottoscrizione oppure dalla decorrenza del contratto, come prescritto dall'art. 13, comma I, Legge n.431/1998 <È fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione nel termine perentorio di trenta giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi sessanta giorni, al conduttore ed all'amministratore del condominio, anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, numero 6), del codice civile>.

Parimenti, il locatore dovrà, altresì, provvedere alla comunicazione dei dati anagrafici del conduttore all'amministratore, ove esistente, per la corretta tenuta del registro di anagrafe condominiale.

Tale comunicazione, oltre che un obbligo, è utile anche per la ripartizione delle spese condominiali di reciproca spettanza tra locatore e conduttore, se non è diversamente previsto nel contratto.

Per quanto concerne registrazione, ove il locatore non abbia optato per il regime fiscale di cedolare secca, l'imposta sarà sostenuta nella misura del 50% tra le parti, con dovere di trasmissione di copia del contratto e ricevuta del versamento al conduttore entro sessanta giorni dalla stessa.

Al contempo, se il locatore ha scelto di avvalersi del regime fiscale di cedolare secca, formalizzando tale opzione in una clausola all'interno del contratto, non dovrà essere corrisposta alcuna imposta al momento della registrazione.

L'obbligo di registrazione del contratto di locazione è sancito all'art.1, comma 346, Legge n.311/2004 secondo cui <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>.

In materia, pertanto, sono chiaramente definiti gli obblighi che impongono (i) la stipula del contratto per scritto e (ii) la registrazione, entro trenta giorni dalla stipula o, comunque, dal giorno di decorrenza del contratto.

Registrazione tardiva

La querelle sulla questione afferente all'effetto sanante o meno della nullità del contratto di locazione nella ipotesi di registrazione tardiva ha trovato una soluzione interpretativa con la sentenza n.23601/2017 dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione.

Nella richiamato arresto, gli Ermellini hanno affermato e riconosciuto che il contratto di locazione di immobili urbani, ad uso abitativo ed ad uso diverso, qualora non sia registrato nel termine di trenta giorni, e' da ritenersi nullo ai sensi della L. n. 311 del 2004, articolo 1, comma 346.

In rispondenza a tale statuizione ed ai principi ivi affermati, mediante anche puntuale riferimento alla legislazione emanata in materia, i Giudici di Piazza Cavour hanno chiarito che la registrazione tardiva sana la nullità con efficacia retroattiva del contratto, se sino dall'origine, era ivi indicato il canone realmente pattuito.

A detta conclusione la Corte perviene considerato che la registrazione tardiva è consetita dalle norme vigenti in materia tributaria per cui il contratto può produrre i suoi effetti ex tunc ritenuto che <una sanatoria per adempimento è coerente con l'introduzione nell'ordinamento di una nullità funzionale per inadempimento all'obbligo di

registrazione>.

A conferma, del principio espresso con la sentenza n.23601/2017, anche nelle pronunce più recenti, la Giurisdizione di Legittimità ha ravvisato che <La registrazione tardiva del contratto di locazione svolge efficacia sanante sulla fattispecie contrattuale, determinando una interferenza tra regole del diritto tributario e quelle civilistiche attinenti la validità degli atti. (Il giudice a quo aveva escluso che la registrazione tardiva del contratto di locazione potesse avere efficacia sanante.

In applicazione del principio che precede la Suprema corte ha cassato, nella parte de qua, tale statuizione)> (Cassazione civile sez. III, 05/03/2019, n.6309).

Diversamente, qualora tra le parti sia intervenuto una intesa occulta a mezzo della quale abbiano convenuto la corresponsione di un canone di locazione di un immobile ad uso non abitativo, superiore a quello dichiarato, resta nullo anche se viene registrato.

Nel suesposto caso la nullità è, quindi, insanabile.

Posto ciò, occorre prendere in considerazione, la differente fattispecie che si realizza quando il contratto di locazione sia registrato apponendo una data successiva, ovvero diversa, rispetto a quella effettiva di decorrenza del rapporto contrattuale, ma la previsione del canone è reale.

Come stabilito dalla Suprema Corte di Cassazione nella sentenza n.32934/2918 <la sanatoria per intervenuta registrazione, sia pur successiva, non può all'evidenza sanare la nullità del contratto di locazione anche per il periodo di durata dello stesso non indicato nel contratto di locazione successivamente registrato>.

Ne deriva che la registrazione tardiva non può sanare la nullità afferente ad un periodo di durata non indicato nel contratto, ovvero l'efficacia retroattività può investire solo ciò che è stato oggetto di registrazione.

Al contempo, con la sentenza della Suprema Corte n.34156/2019 ha ulteriormente affermato che il termine di 30 giorni previsto per procedere alla registrazione del contratto non deve considerarsi perentorio.

La registrazione tardiva del contratto di locazione, da effettuarsi attraverso il cosiddetto "ravvedimento operoso" comporta il pagamento di interessi e sanzioni, tenuto conto dei giorni di ritardo rispetto al termine di 30 giorni.

In merito, si rappresenta che la sanzione dovrà essere calcolata sul canone pattuito dovuto per l'intera durata del contratto.

(articolo pubblicato su Condominioweb.com) (<http://Condominioweb.com>)

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)