

Ai gentili clienti
Loro sedi

Locazione di immobili abitativi e registrazione del contratto: stop alla fissazione ex lege del canone contrattuale e della durata della locazione

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che la Corte Costituzionale ha recentemente reso una **sentenza, la n. 50 del 14.03.2014**, particolarmente interessante per coloro che hanno **locato immobili ad uso abitativo**. La citata sentenza, infatti, **ha dichiarato incostituzionale i commi 8 e 9 dell'articolo 32 D.Lgs. n. 23/2011, i quali prevedevano che, nel caso in cui il locatore ometta di registrare i contratti stipulati, vengono fissati per legge la durata** (pari a 4 anni, prorogabili per altri 4) **e l'importo del canone di locazione** (nella misura del triplo della rendita catastale). **Per effetto della decisione della Corte Costituzionale le disposizioni in commento non producono alcuna efficacia in quanto sarebbero stati valicati i limiti previsti dalla delega. Gli effetti della pronuncia si dispiegano anche in riferimento ai rapporti precedenti alla data di pronuncia della sentenza della Corte Costituzionale: si deve considerare, infatti, che la norma non sia mai esistita.**

Premessa

Con il D.Lgs. n. 23/2011 il legislatore ha **introdotto nel nostro ordinamento la c.d. cedolare secca, con cui al fine di favorire la tassazione della locazione immobiliare e ridurre il nero ha previsto l'applicazione di un'imposta sostitutiva che "sfugge" alla progressività dell'imposizione IRPEF**. Assieme a tali disposizioni sono state introdotte alcune norme volte ad **inasprire il trattamento sanzionatorio applicabile a coloro che violano le disposizioni in materia di locazione ad uso abitativo prevedendo:**

- da una parte, il **raddoppio delle sanzioni amministrative nel caso in cui non venga dichiarato il reddito della locazione**, o nel caso in cui sia dichiarato in misura **inferiore a quanto effettivamente riscosso**;
- dall'altra la **fissazione per legge dell'importo del canone di locazione e della durata della locazione nel caso di omessa registrazione del contratto**.

Con la **sentenza della Corte Costituzionale n. 50 del 14.03.2014** viene stabilito che i locatori che hanno omesso di registrare il contratto di locazione (o nel caso meno grave che hanno registrato in ritardo tale contratto) **non incorrono nella sanzione civilistica consistente nella fissazione della durata e del canone di locazione per legge**.

Come è chiaro, da tale pronuncia discendono **numerose e complesse conseguenze**, sia sul piano **civilistico** che **fiscale**, per cui sembrerebbe necessario un **nuovo intervento legislativo**. Si deve osservare da subito che tale pronuncia investe le disposizioni previste dai commi 8-9 art. 3 D.Lgs. n.23/2011 sin dalla loro origine, pertanto **sono interessati tutti i rapporti relativi alla fattispecie, e non solamente quelli scaturiti successivamente alla pronuncia del Giudice Costituzionale**.

La locazione ad uso abitativo - cenni

L'art. 3 del DLgs. 14.3.2011 n. 23 ha introdotto un **nuovo regime opzionale di imposizione sostitutiva sul reddito fondiario derivante dalla locazione di immobili abitativi, noto come "cedolare secca"**.

Osserva

La cedolare secca sugli affitti interessa, sostanzialmente, i **proprietari (o titolari di diritti reali di godimento) di abitazioni concesse in locazione a terzi al di fuori dell'esercizio di imprese, arti o professioni**. Deve trattarsi, quindi, di soggetti passivi IRPEF che, in relazione alla locazione posta in essere, conseguono redditi di natura fondiaria.

Il regime della cedolare secca è applicabile quando l'oggetto del contratto di locazione è costituito da fabbricati:

- ↘ censiti nel catasto dei fabbricati nella tipologia abitativa (**categoria catastale A**, escluso A/10),
- ↘ ovvero per i quali è stata presentata domanda di accatastamento in detta tipologia abitativa.

Osserva

Pertanto, **la cedolare secca non può essere applicata ai contratti di locazione di immobili che, pur possedendo i requisiti di fatto per essere destinati ad uso abitativo, sono iscritti in una categoria catastale diversa** (ad esempio, fabbricati accatastati come uffici o negozi).

La **scelta** tra il regime ordinario di imposizione e la cedolare secca:

- compete al **locatore**, cioè al contribuente che consegue il reddito fondiario derivante dalla locazione;
- deve essere esercitata **distintamente** con riferimento a **ciascuna abitazione** locata (ed alle relative pertinenze, se locate congiuntamente ad essa).

Osserva

E' ammessa, quindi, la **possibilità di optare per la cedolare secca anche con riferimento alle pertinenze, qualora "locate congiuntamente all'abitazione"**.

La cedolare secca è dovuta:

- ↳ in misura pari al **21%**, se il **contratto** di locazione **non è concordato**, e quindi:
 - per i contratti del c.d. "**canale libero**" (**4+4**);
 - per i contratti soggetti alla **disciplina civilistica** degli **artt. 1571 ss. c.c.**, quali quelli aventi ad oggetto abitazioni censite in Catasto nelle categorie A/1, A/8 e A/9, ovvero locate esclusivamente per finalità turistiche (Art. 1 co. 2 lett. a) della L. 9.12.98 n. 431. Sempre che il contratto non sia stipulato secondo le modalità dei contratti concordati, ai sensi dell'art. 2 co. 3 della stessa L. 431/98);
- ↳ in misura pari al **10%** per i soli **contratti concordati**, ovvero per i soli contratti stipulati ex art. 2 co. 3 e 8 della L. 431/98, relativi ad abitazioni ubicate nei Comuni di cui all'art. 1 co. 1 lett. a) e b) del DL 30.12.88 n. 551, conv. L. 21.2.89 n. 61, e negli altri Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE con apposite delibere.

Osserva

Si tratta, ad esempio, dei Comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché dei Comuni confinanti con gli stessi, e degli altri Comuni capoluogo di Provincia

Con specifico riferimento ai contratti concordati, il richiamo dell'art. 2 co. 3 e dell'art. 8 della L. 431/98 dovrebbe consentire di estendere l'applicabilità della cedolare secca:

- sia ai **contratti aventi di durata minima di tre anni**, con rinnovo automatico di ulteriori due anni alla scadenza, stipulati a norma dell'art. 2 co. 3 della L. 431/98 (c.d. "3+2");
- sia ai **contratti di natura transitoria per la soddisfazione di particolari esigenze delle parti**, stipulati a norma dell'art. 2 co. 3 e 5 co. 1 della L. 431/98;
- sia ai **contratti di natura transitoria per la soddisfazione delle esigenze abitative di studenti universitari**, stipulati ai sensi dell'art. 2 co. 3 e 5 co. 2 e 3 della L. 431/98

Il sistema sanzionatorio

Come anticipato in premessa **l'articolo 3 del D.Lgs. n. 23/2011**, a fronte dell'introduzione di tale regime di tassazione agevolato, ha introdotto alcune **modifiche alle sanzioni applicabili nell'ipotesi di mancata dichiarazione del canone annuo in dichiarazione e i mancata registrazione del contratto di locazione.**

Si deve precisare, innanzitutto, che nel caso in cui il contribuente indichi in dichiarazione un **importo inferiore al canone annuo effettivamente pattuito oppure non indichi affatto nella dichiarazione il canone annuo** incorre in una sanzione nella misura del doppio di quella applicata ordinariamente.

Di conseguenza, in tali ipotesi, si applica la seguente sanzione:

- ➔ tra un **minimo del 240% ed un massimo del 480%** delle imposte dovute, se il contribuente (locatore) ha **omesso di presentare la dichiarazione dei redditi;**
- ➔ tra un **minimo del 200% ed un massimo del 400%** delle maggiori imposte dovute, se il **contribuente** (locatore) ha **presentato la dichiarazione dei redditi, ma vi ha indicato un reddito imponibile inferiore a quello accertato.**

Si deve evidenziare come l'art. 3 co. 3 del DLgs. 23/2011 conferma innanzitutto l'applicabilità dell'art. 69 del DPR 26.4.86 n. 131 nel caso in cui **non si presentino tempestivamente per la registrazione i contratti di locazione soggetti al relativo obbligo in termine fisso.** Qualora la registrazione sia omessa, **risulta quindi applicabile la sanzione amministrativa compresa tra un minimo pari al 120% ed un massimo pari al 240% dell'imposta di registro dovuta.**

L'omessa registrazione del contratto di locazione entro il termine di legge (trenta giorni dalla stipula del relativo contratto) comporta **l'assoggettamento della locazione alla particolare disciplina prevista dall'art. 3 co. 8 del DLgs. 23/2011.**

Osserva

Le stesse conseguenze si verificano anche nei seguenti casi (art. 3 co. 9 del DLgs. 23/2011):

- ➔ occultazione parziale di corrispettivo (quando nel contratto di locazione, tempestivamente registrato, il canone sia stato indicato in misura inferiore rispetto a quella effettiva);
- ➔ registrazione di un comodato fittizio.

La mancata registrazione del contratto comporta la **"novazione" per legge regolata dalla seguente disciplina:**

- **durata quadriennale**, a decorrere dalla data della registrazione non tempestiva, volontaria o effettuata d'ufficio;
- **rinnovo** ex art. 2 co. 1 della L. 431/98 (e quindi automatico, per ulteriori quattro anni), qualora il locatore non comunichi tempestivamente al conduttore il proprio diniego, nelle ipotesi ammesse dall'art. 3 co. 1 della L. 431/98;
- **canone annuo stabilito**, a decorrere dalla registrazione del contratto, nel minor importo tra il **triplo della rendita catastale**, con adeguamento dal secondo anno in base al 75% dell'aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai (c.d. "indice FOI") e il **canone pattuito nel contratto affetto da nullità**.

La decisione della Corte Costituzionale

In riferimento all'applicazione delle sanzioni "civilistiche" consistenti, come visto, nella fissazione ex lege della **durata e del canone di locazione**, alcuni Tribunali hanno sollevato una questione di **legittimità**, sottoposta al vaglio della Corte Costituzionale, la quale ha recentemente fornito la propria interpretazione.

I Tribunali **hanno posto la questione di legittimità sulla base, principalmente:**

- del **contrasto delle disposizioni**, con quanto contenuto nella Legge n. 42/2009, nella quale non si ravvisano principi diretti a consentire l'introduzione del regime sanzionatorio in esame;
- della **difformità di trattamento degli immobili ad uso abitativo rispetto a quelli adibiti ad altri usi;**
- **dell'eccessiva penalizzazione in capo al locatore** e, di contro, del riconoscimento di un **effetto premiale in capo al conduttore, con correlativo turbamento del diritto di proprietà e di libera iniziativa economica**, senza peraltro generare un incremento di entrate erariali, considerato che, per effetto della riduzione del canone, si determina anche una **riduzione del gettito dell'imposta di registro e dell'IRPEF dovute**.

La Consulta, con la **sentenza n. 50 del 14.03.2014**, ha **ritenuto fondata la questione di legittimità**, soprattutto con riguardo alla violazione dell'art. 76 della Costituzione, a causa del "**difetto di delega**". La Corte Costituzionale, infatti, partendo dalla considerazione che il Legislatore delegato deve attenersi al contenuto della legge delega e **non può spingersi ad allargarne l'oggetto fino a comprendere materie che ne sono state escluse**, afferma che **le previsioni contenute nei commi 8 e 9 dell'art. 3, D.Lgs. n. 23/2011 risultano del tutto prive di copertura rispetto alla legge delega, sia con riguardo all'ambito oggettivo, sia agli obiettivi posti dalla stessa**. Infatti, considerato che la Legge n. 42/2009 ha delegato il Governo ad emanare uno o più Decreti legislativi *"al fine di assicurare, attraverso la definizione dei principi fondamentali del coordinamento della finanza pubblica e del sistema tributario e la definizione della perequazione, l'autonomia*

finanziaria di comuni, province, città metropolitane e regioni”, le disposizioni in materia di sanzioni per i contratti di locazione ad uso abitativo risultano del tutto estranee a tali obiettivi.

Secondo la Corte inoltre, le norme in esame violano il disposto dell’art. 10, comma 3, dello Statuto del contribuente che **non ricomprende, tra le cause di nullità del contratto, le violazioni delle norme di carattere tributario.**

Alla luce di ciò **la mera inosservanza del termine per la registrazione di un contratto di locazione non può legittimare addirittura una novazione quanto a canone e durata.**

Sulla base di tali considerazioni, quindi, **i Giudici hanno dichiarato costituzionalmente illegittime le disposizioni in esame per contrasto con l’art. 76 della Costituzione che sancisce il principio in base al quale “l’esercizio della funzione legislativa non può essere delegato al Governo se non con determinazione di principie criteri direttivi e soltanto per tempo limitato e per oggetti definiti”.**

Di fatto, dunque, **l’illegittimità costituzionale delle norme introdotte dal D.Lgs. n. 23/2011 in materia di contratti di locazione ad uso abitativo discende, come accennato, dal “difetto di delega”.**

Osserva

A seguito della pronuncia di illegittimità costituzionale di una norma da parte della Consulta, le statuizioni in essa contenute **vengono meno fin dall’origine.** Di conseguenza, **per i contratti per i quali le sanzioni indirette sopra esaminate sono già divenute operative, dovrebbero ritrovare applicazione le pattuizioni contrattuali, con effetto retroattivo.** Ciò potrebbe comportare l’insorgere di una serie di “sgradite” conseguenze **sia in ambito civilistico** (il conduttore ha corrisposto canoni per importi inferiori a quelli previsti nel contratto), **sia in ambito fiscale** (il locatore ha tassato in dichiarazione dei redditi un importo inferiore).

Effettuate tali considerazioni si deve rilevare come sarebbe opportuno un intervento del **Legislatore al fine di colmare il “vuoto normativo” creatosi a seguito della sentenza sopra esaminata.**

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti

DOTTORESSA ANNA FAVERO