

**Contratti di locazione.** Il rimedio sana la violazione e «salva» il rapporto

# Sì alla registrazione tardiva

**Ladislao Kowalski**  
**Claudia Caruso**

**La Corte di cassazione** ritorna, con l'ordinanza 20858 depositata il 6 settembre 2017, sul "tormentone" degli effetti della mancata o **tardiva registrazione dei contratti di locazione**. La materia della registrazione delle locazioni è regolata anche dall'articolo 1, comma 346, legge 31/14 (finanziaria 2015) che dichiarava nulli *tout court* i contratti di locazione non registrati. Da allora si sono alternate diverse interpretazioni. Cassazione 25503 del 13 dicembre 2016 ha dichiarato l'effettiva nullità del rapporto; altre pronunce hanno considerato, al contrario, l'adempimento fiscale quale «condizione di efficacia del rapporto». Nel caso, inoltre, si era distinta la sanatoria sin dall'origine (*ex tunc*) o dalla registrazione (*ex nunc*) riproponendo, in questo caso, il problema della regolarizzazione del periodo pregresso.

L'orientamento più rigoroso (nullità totale del rapporto) era stato, ancorché su questione diversa, sostanzialmente confermato dalle Sezioni unite n. 18213 del 17 settembre 2015. In quella decisione, infatti, vi è un passo che è particolarmente "inquietante"

nell'ottica della interferenza dell'obbligo fiscale nello svolgimento del rapporto civilistico. Affermano, infatti, le Sezioni unite: «...Soluzione che, infine, su di un più generale piano etico/costituzionale, impedisce altresì che, dinanzi ad una Corte suprema di un Paese europeo, una parte possa invocare tutela giurisdizionale adducendo apertamente e impunemente la propria qualità di eva-

## LE CONSEGUENZE

L'effetto sanante dell'«intervento» in ritardo è immediato  
E anche in linea con il contrasto all'evasione

sore fiscale...».

Ora, non vi è dubbio alcuno del fatto che vi debba essere un rigoroso rispetto alla normativa fiscale. Tuttavia non può ammettersi, una limitazione o peggio, come nel caso, una dichiarata nullità del rapporto (fermo il godimento del bene da parte del "fruitore" dell'immobile). Sul punto, oltre alle Sezioni unite citate, si era pronunciata la Terza sezione della Cassazione nel senso della nullità con la de-

cisione n. 25503 del 13 dicembre 2016. Tuttavia, con la successiva sentenza n. 10498 del 28 aprile 2017 al contrario, la stessa sezione, esprimeva il principio della sanatoria *ex tunc* operata dalla registrazione ancorché tardiva. In ordine a tale decisione ci si riporta alla estesa motivazione di quella sentenza che prospetta, in modo approfondito e condivisibile, l'intera problematica qui affrontata.

Con la decisione di cui oggi si riferisce, la Sezione terza torna sull'argomento confermando l'ultimo orientamento con una motivazione, pari alla precedente, che risulta particolarmente convincente in quanto la: «...mancata tempestiva registrazione...risulta sanata con effetti "ex tunc" dalla tardiva registrazione del contratto stesso, implicitamente ammessa dalla normativa tributaria, coerentemente con l'esigenza di contrastare l'evasione fiscale e, nel contempo, di mantenere stabili gli effetti negoziali voluti dalle parti, nonché con il superamento del tradizionale principio di non interferenza della normativa tributaria con gli effetti civilistici del contratto, progressivamente affermatosi a partire dal 1998».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

