



Venerdì 25/09/2015

Locazione e canone dichiarato in misura inferiore

A cura di: Studio Legale Magri

La questione è conosciuta da tempo: il proprietario di un immobile e l'inquilino sottoscrivono e registrano un contratto di locazione dichiarando un canone in misura inferiore rispetto a quello reale, canone reale che risulta, invece, da una differente scrittura privata, c.d. controdeklarazione, che gli stessi sottoscrivono contestualmente (ma che "dimenticano" (n.d.r.:...) di registrare).

La finalità di tale controdeklarazione è evidente, ossia quella di far sì che il proprietario possa dichiarare una somma inferiore per canoni percepiti, consentendogli così di evadere le tasse.

Tra i tanti problemi che nascono da questa situazione vi sono quelli derivanti dall'eventuale inadempimento dell'inquilino. Nel caso in cui l'inquilino sia moroso, il proprietario avrà diritto di pretendere il canone reale (superiore) o dovrà, invece, accontentarsi del canone dichiarato in misura inferiore nel contratto?

Vale il canone dichiarato o quello reale?

Nell'ambito delle locazioni, il "sommerso" riveste ancora una quota molto importante, ed è per questo che è molto diffusa la prassi di pagare canoni di locazione, parte in maniera regolare e parte in nero, consentendo così al proprietario di evadere le tasse sugli importi percepiti in quest'ultimo modo.

Su questa vicenda è intervenuta la sentenza n. 18213 del 17/09/2015 della Cassazione, che ha affermato che, ai sensi dell'art. 13, comma 1, della l. n. 431 del 1998, in ipotesi di locazione ad uso abitativo registrata per un canone dichiarato in misura inferiore rispetto 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.

In particolare, precisa la Cassazione, la controdeklarazione con la quale le parti stabiliscono il canone reale è nulla perché viola le norme imperative di cui alla legge 431/1998 e non invece perché non è stata registrata dalle parti, non essendo tale registrazione un requisito di validità dell'accordo negoziale.

Il proprietario dell'immobile potrà, dunque, pretendere solo il pagamento del canone stabilito nel contratto e non invece, quello, di importo più elevato, previsto nell'accordo simulatorio.

Avv. Matteo Magri

Fonte: <http://www.studiolegalemagri.it>