

CIRCOLARE N. 25/2014

Torino, 9 aprile 2014

Oggetto: LOCAZIONI IN NERO E RISCHI PER IL PROPRIETARIO

La Corte Costituzionale, con la sentenza n.50/14, ha dichiarato illegittime le norme che consentivano all'inquilino di ottenere consistenti vantaggi nel caso in cui avesse "denunciato" il proprietario che pretendeva canoni di locazione non fiscalizzati; in particolare, quello di poter continuare ad occupare l'immobile pagando un canone irrisorio.

La precedente situazione

Le norme sul Federalismo fiscale del 2011 (quelle, per capirci, che avevano istituito la cedolare secca) avevano introdotto nell'ordinamento un meccanismo sanzionatorio pesantissimo per i proprietari di immobili locati in tutto o in parte in nero, oppure che locavano fabbricati sulla base di falsi contratti di comodato. Infatti, ove l'inquilino si fosse recato all'Agenzia delle Entrate per regolarizzare la posizione (di fatto una denuncia della irregolarità), avrebbe ottenuto la possibilità di occupare l'immobile con un contratto *ex novo* (quattro anni + quattro anni), peraltro corrispondendo un canone di locazione simbolico, pari al triplo della rendita catastale. Normalmente, si tratta di importi pari al 20% delle quotazioni di mercato.

Il parere della Corte Costituzionale

La sentenza citata, invece, riscontra che la Legge sul Federalismo fiscale è stata attuata in forza di una specifica delega normativa, del tutto estranea alla materia delle sanzioni indirette sulle locazioni irregolari sopra citate.

Infatti, ci si è spinti ad introdurre una determinazione legale di elementi essenziali del contratto di locazione ad uso abitativo (canone e durata), in ipotesi di ritardata registrazione dei contratti o di simulazione oggettiva dei contratti medesimi, pur previste ed espressamente sanzionate nella disciplina tributaria di settore. Inoltre, nemmeno l'esigenza di contrastare l'evasione fiscale può consentire al Legislatore di debordare rispetto ai precisi limiti indicati nella norma

Dunque, il parere della Corte non riguarda il merito delle disposizioni, ma solo un aspetto prettamente giuridico di sistema.

Le conseguenze

La pronuncia ha effetto retroattivo, con la conseguenza che, nel caso di affitto completamente in nero, i contratti che sono stati registrati dagli inquilini (con la famosa "denuncia" di cui sopra) sono del tutto nulli; i proprietari (in caso di sfratto per morosità) potranno chiedere di liberare l'abitazione, in quanto l'occupazione avviene in forza di un contratto che non esiste.

Diversamente, nel caso di contratto parzialmente in nero, dovrebbero tornare applicabili i canoni precedentemente indicati, anche per il periodo arretrato, e non quelli ribassati previsti dalla norma punitiva.

Si ventila la possibilità che venga adottata una norma che sani la mancanza di delega, con possibili effetti retroattivi; al riguardo, tuttavia, non è possibile fornire indicazioni precise.

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

STUDIO SAVIO E ASSOCIATI
