

Il canone pagato non viene restituito

**Il canone pagato non viene restituito
dal Sole 24 ore del Lunedì
18 luglio 2011 pag. 37**

Il Dlgs 23 del 14 marzo 2011 (come interpretato anche dalla circolare Entrate 26/2011), va coordinato sia con la legge 311/2004 che con la riforma delle locazioni (legge 431/1998). Per stabilire da che tipo di nullità è affetto, in tutto o in parte il contratto, vanno poi consultate le norme tributarie in genere. Una sintesi generale è nella tabella qui sopra.

Il problema non è di poco conto perché – anche se la normativa sulla cedolare secca, come detto, ha risolto in generale la questione a favore della nullità sanabile – restano alcuni dubbi aperti e relative conseguenze. Partiamo dalle regole generali. Se la nullità è assoluta il contratto non è mai esistito. Una nullità condizionata significa invece che l'accordo tra proprietario e inquilino non esiste fino a quando non viene regolarizzato. Nel primo caso le conseguenze sono drastiche. Poiché il contratto non è mai realmente esistito, l'inquilino dovrebbe lasciare immediatamente i locali, di cui è occupante abusivo. Ha però diritto alla restituzione dei canoni versati. In compenso, dovrà pagare un'indennità per l'occupazione abusiva, che, in mancanza di accordo, stabilisce il giudice.

Nel caso di nullità condizionata, invece, restano tutti gli effetti di cui abbiamo parlato prima, ma la situazione è sanabile: il contratto verbale può essere scritto e il contratto scritto, ma non registrato, può essere, appunto, registrato. Ed è questa seconda la via scelta ora dal legislatore.

Resta da capire, però, che ne è del periodo antecedente alla regolarizzazione, eventuali sanzioni a parte. In altre parole la regolarizzazione scatta ex tunc (cioè dall'inizio del contratto), oppure ex nunc (cioè dal momento in cui è scritto e/o registrato)? Il dubbio non è di poco conto, non tanto per i profili tributari – le sanzioni per il pregresso si pagano comunque – ma per capire come regolare l'avvenuto versamento di canoni per il periodo di nullità del contratto (oppure il loro mancato versamento). Nella prassi, molti giudici hanno risolto il problema dicendo che il canone resta dovuto nel periodo di nullità a titolo di risarcimento, mentre pochi altri si sono pronunciati per la mancata restituzione di somme al proprietario, se i canoni non erano stati pagati.

Del resto, nel dibattito tra nullità totale o condizionata, la maggioranza dei giudici aveva preferito la prima in base al principio che la nullità condizionata era espressamente dettata dalla legge, come eccezione alla regola, nel solo caso stabilito dal comma 5 dell'articolo 13 della legge della riforma delle locazioni abitative: situazione che si verifica quando il proprietario riesce a imporre, per suo vantaggio, al locatore un contratto non scritto. Questa imposizione va però espressamente provata.

In tutti gli altri casi il contratto era come non ci fosse mai stato. Questa interpretazione della legge era forzata anche da considerazioni pratiche. Come era possibile all'inquilino, infatti, regolarizzare da solo un contratto non scritto? Del resto, nove volte su dieci, al proprietario la nullità totale della locazione in nero conveniva perché gli lasciava nei fatti la possibilità di liberarsi del conduttore senza perdere un euro in canoni.

[Articolo Originale](#)