

## LA CORTE COSTITUZIONALE BOCCIA LA LEGGE 23/2011 DA SEMPRE CONTESTATA DAI PROPRIETARI CONFAPPI

La Corte Costituzionale, con sentenza n° 50/2014 del 15.03 u.s., ha dichiarato la illegittimità dell'art. 3, commi 8 e 9 del D.Lgs. n° 23/2011 per difetto di delega.

Come si ricorderà, le disposizioni recate dal decreto sul federalismo municipale – che ha introdotto la cedolare secca – prevedevano un meccanismo molto incisivo per contrastare l'evasione fiscale: il conduttore che avesse denunciato all'Agenzia delle Entrate la mancata registrazione del contratto di locazione, avrebbe ottenuto il diritto ad abitare l'immobile per un periodo di quattro anni (più eventuali quattro). Sotto il profilo economico il vantaggio per l'inquilino era assai significativo: il canone annuo, infatti, sarebbe stato pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento Istat, dal secondo anno in poi, pari al 75% (canone del tutto irrisorio rispetto ai valori di mercato).

Il contratto "forzoso" imposto per legge era applicabile anche qualora la locazione fosse regolarmente registrata, ma per un importo inferiore a quello effettivo oppure in presenza di accordi di comodato fittizio.

Secondo la Consulta, la Legge di delega n° 42/2009 recava disposizioni in materia di federalismo fiscale, senza però fornire alcun criterio o linea guida coerente con il meccanismo previsto dal D.Lgs. n° 23/2011.

Si legge nella sentenza della Corte: «La disciplina oggetto di censura si presenta del tutto priva di copertura da parte della legge di delegazione, in riferimento sia all'ambito oggettivo, sia alla sua riconducibilità agli stessi obiettivi perseguiti dalla delega. In particolare, la normativa del D.Lgs. impugnato risulta del tutto estranea, essendo questa destinata a introdurre una determinazione legale di elementi essenziali del contratto di locazione a 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».

Tra l'altro, la norma dichiarata incostituzionale, viola anche lo Statuto del contribuente, per il quale una violazione tributaria non può essere causa di nullità del contratto.

Soddisfazione per la decisione è stata espressa da CONFAPPI e dal Presidente, Silvio Rezzonico, che, dopo aver dato atto del prezioso lavoro svolto dalle Sedi CONFAPPI avanti i Giudici di merito – che hanno rimesso la questione alla Consulta – ha dichiarato: «la Corte ha reso giustizia ai proprietari, annullando una delle norme più inique degli ultimi anni, in tema di locazioni».

Per informazioni e chiarimenti sulla sentenza, si prega di prendere contatti con la Sede Nazionale al numero telefonico 02/ 33105242.