

IMPOSTE SUL REDDITO

Riduzione del canone di locazione: fa prova anche la scrittura non registrata

di Lucia Recchioni

Seminario di specializzazione

I CONTROLLI TRIBUTARI: COSA È CAMBIATO DOPO L'EMERGENZA SANITARIA

[Scopri di più >](#)

Con l'**ordinanza n. 7644**, depositata ieri, **9 marzo**, la Corte di Cassazione ha ritenuto **probante**, ai fini dell'intervenuta **riduzione del canone di locazione**, e, quindi, dell'imponibile Irpef, una **scrittura privata non registrata**, unitamente alla **documentazione bancaria** dalla quale si evinceva il versamento dei canoni nella **misura ridotta successivamente concordata**.

L'Agenzia delle entrate notificava ad un contribuente **avviso di accertamento Irpef** per il recupero delle imposte sul **maggior canone di locazione** relativo alle pareti ad uso pubblicitario di un'immobile di proprietà.

Invero tra le parti era ripassato un **contratto di locazione regolarmente registrato**, ma, successivamente, era stato stipulato un **patto modificativo del canone di locazione**, con il quale il canone veniva **ridotto del 70%**.

L'**Agenzia delle entrate** riteneva però il patto modificativo **non opponibile** nei suoi confronti in quanto **non registrato e non avente data certa**.

Questo orientamento è stato da tempo sposato dall'Amministrazione finanziaria, la quale, con apposita [risoluzione 60/E/2010](#), era giunta a ritenere che, pur **non dovendo l'accordo di riduzione essere obbligatoriamente portato a registrazione**, ai fini delle **imposte sui redditi** può rispondere ad **esigenze probatorie** la necessità di attribuire all'atto di modifica contrattuale la **data certa di fronte ai terzi**.

Solo la **registrazione volontaria del nuovo accordo di riduzione**, quindi, ad avviso dell'Agenzia delle entrate, può ritenersi idonea ad attribuire alla pattuizione **data certa di fronte a terzi**, rendendola **opponibile al Fisco**.

Di diverso avviso, invece, si sono mostrati i **Giudici**.

Pur risultando, infatti, il contribuente soccombente in primo grado, **la CTR riteneva sufficiente, ai fini probatori, la scrittura privata non registrata**, in quanto la stessa poteva essere liberamente valutata unitamente agli ulteriori elementi di prova prodotti, tra i quali rilevava la **documentazione bancaria** attestante il versamento delle somme in misura “ridotta”, come indicate nella scrittura modificativa.

La **Corte di Cassazione**, investita della questione, pur **richiamando** integralmente i chiarimenti di prassi offerti dall'**Agenzia delle entrate**, ha stabilito che la registrazione del patto modificativo, anche se **agevola la prova da parte del contribuente**, non è l'**unico mezzo di prova** che può essere dallo stesso utilizzato.

D'altra parte l'[articolo 2704 cod. civ.](#) consente di **desumere la data certa della scrittura rispetto ai terzi non solo dalla registrazione** e dalle **altre situazioni** espressamente richiamate dalla norma, ma anche *“dal giorno in cui si verifica altro fatto che stabilisce in modo egualmente certo l'anteriorità della formazione del documento”*.

Non ha errato, quindi, la CTR nel ritenere **probante la documentazione bancaria prodotta dal contribuente**, ragion per cui l'Agenzia delle entrate è risultata **soccombente** in giudizio.