

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

L'Agenzia delle Entrate notificava ad un contribuente un 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.

Tra le parti era stato stipulato 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. L'amministrazione finanziaria, con la risoluzione n. 60/2010, 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.

Pur essendo il contribuente soccombente in primo grado, la CTR (Commissione Tributaria Regionale) 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, 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. L'articolo 2704 codice civile 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".**

Pertanto, non ha sbagliato la CTR nel ritenere probante la documentazione bancaria prodotta dal contribuente, ragion per cui l'Agenzia delle Entrate è risultata soccombente in giudizio (**Corte di Cassazione Ordinanza n. 7644 del 9 marzo 2022**).