

Prova della detenzione dell'immobile ai fini della detrazione delle spese di ristrutturazione

di [Giovambattista Palumbo](#)

Pubblicato il 31 Maggio 2021

Ai fini della detrazione dall'imposta sul reddito delle persone fisiche delle spese sostenute per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione, nel riconoscere il diritto alle agevolazioni fiscali anche a vantaggio dei detentori degli immobili, la normativa non stabilisce alcun obbligo di registrazione della scrittura privata.

Vero è che la registrazione attesta l'esistenza degli atti ed attribuisce ad essi data certa, ma, al fine di determinare la data certa della scrittura, si ritiene che questa possa essere provata anche con altro fatto idoneo a dimostrarla.

La Corte di Cassazione ha chiarito alcuni rilevanti profili in tema di prova che il contribuente deve fornire in ordine alla data di detenzione dell'immobile, al fine di poter avere diritto alla detrazione delle spese di ristrutturazione.

Nel caso di specie, la Commissione Tributaria Provinciale aveva accolto il ricorso proposto dalla contribuente avverso una cartella di pagamento.

L'Agenzia delle Entrate proponeva appello alla Commissione Tributaria Regionale, che rigettava l'impugnazione confermando l'orientamento espresso dal giudice di primo grado.

Avverso tale sentenza l'Amministrazione finanziaria proponeva infine ricorso per Cassazione, censurando la pronuncia per avere la CTR ritenuto la spettanza delle agevolazioni fiscali per le spese di ristrutturazione edilizia effettuate dalla contribuente in quanto detentrica di immobili.



NdR: Potrebbe interessarti anche...[Le spese di ristrutturazione nella cessione degli immobili inter vivos e mortis causa](#)

La detenzione di immobili tramite comodato non registrato

La ricorrente evidenziava infatti che, in relazione a tali immobili era contestata l'esistenza di un contratto idoneo a legittimarne la detenzione (e dunque la detrazione).

In particolare, l'Agenzia deduceva che il contratto unilaterale era privo di data certa in quanto non registrato.

Secondo la Suprema Corte la censura era infondata.

Evidenziano i giudici di legittimità che la Commissione Tributaria Regionale aveva ritenuto provata la data certa del contratto unilaterale costitutivo della detenzione in ragione delle seguenti circostanze:

- a. la lettera raccomandata con cui il genitore della contribuente le assegnava in detenzione gli immobili;
- b. l'invio di quattro raccomandate da parte della contribuente all'Agenzia delle Entrate per comunicare l'inizio dei lavori;
- c. la stipula da parte della contribuente del contratto di appalto per i lavori d) la richiesta e l'ottenimento di un mutuo bancario per i lavori in questione.

Tale motivazione, secondo la Corte, quanto alla sussistenza di data certa del contratto unilaterale di detenzione, appariva del tutto corretta.

Detrazione spese di ristrutturazione: nessun obbligo di registrazione della scrittura privata

A tal proposito, infatti, rileva la Cassazione, va premesso che, ai fini della detrazione dall'imposta sul reddito delle persone fisiche delle spese sostenute per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione, l'articolo 1 della legge 449 del 1997, nel riconoscere il diritto alle agevolazioni fiscali anche a vantaggio dei detentori degli immobili, non stabilisce alcun obbligo di registrazione della scrittura privata.

Tale circostanza, del resto, non si deduce neppure dall'art 18, comma 1, Dpr. 131/86, che stabilisce che la registrazione eseguita ai sensi dell'art 16, attesta l'esistenza degli atti ed attribuisce ad essi data certa di fronte a terzi a norma dell'art 2704 del codice civile.

Tale norma non esclude infatti l'applicabilità delle ulteriori disposizioni dell'art 2704 c.c., idonee ad attestare la data certa di un contratto.

Ne consegue pertanto che, al fine di determinare la data certa della scrittura, trovano comunque applicazione le norme del codice civile ed in particolare il già citato articolo 2704 c.c., che, al comma 1, stabilisce, che:

"La data della scrittura privata della quale non è autenticata la sottoscrizione non è certa e computabile riguardo ai terzi se non dal giorno in cui la scrittura è stata registrata o dal giorno della morte o della sopravvenuta impossibilità fisica di colui o di uno di coloro che l'hanno sottoscritta o dal giorno in cui il contenuto della scrittura è riprodotto in atti pubblici o, infine, dal giorno in cui si verifica un altro fatto che stabilisca in modo egualmente certo l'anteriorità della formazione del documento".

Riguardo a tale ultima prescrizione, che stabilisce che la data della scrittura è certa e computabile riguardo ai terzi solo dal giorno in cui si verifica un fatto che stabilisca in modo certo l'anteriorità della formazione del documento, l'articolo in questione non contiene un'elencazione tassativa dei fatti in base ai quali la data di una scrittura privata non autenticata deve ritenersi certa rispetto ai terzi, ma lascia appunto al giudice del merito la valutazione, caso per caso, della sussistenza di un fatto, diverso dalla registrazione, idoneo a dimostrare la data certa (cfr., Cass., sez. I, 28 giugno 1963, n. 1760; Cass 19656/15).

Il parere della Cassazione sul valore del comodato non registrato

A tal proposito, aggiunge la Corte, se, da una parte, la giurisprudenza esclude l'ammissibilità della prova per testi o per presunzioni direttamente vertente sulla data (cfr., Cass., sez. I, 4 giugno 1986, n. 3742 Cass., sez. I, 8 novembre 2001, n. 13813), dall'altra ammette però che la prova per testimoni o per presunzioni possa avere per oggetto i fatti idonei a stabilire in modo certo l'anteriorità della formazione del documento (cfr., Cass. 11 ottobre 1985, n. 4945, Cass 13813/01; Cass 19656/15).

E quindi era del tutto corretta la motivazione della sentenza impugnata che, in ragione delle circostanze di fatto elencate, aveva ritenuto dimostrata, con motivazione in fatto non sindacabile in sede di legittimità, l'anteriorità della data di costituzione della detenzione rispetto alla effettuazione dei lavori.

In conclusione e a prescindere dallo specifico caso processuale, in tema di prova della data certa di una scrittura privata non autenticata, l'art. 2704 cod. civ. richiede che, in mancanza di una delle situazioni tipiche di certezza contemplate dalla prima parte della citata norma (registrazione, morte od incapacità di un sottoscrittore, riproduzione in atto pubblico), si deduca e dimostri un fatto idoneo a stabilire in modo ugualmente certo l'anteriorità della formazione del documento.

Tale fatto può essere inoltre anche oggetto di prova per testi o per presunzioni, ma solo a condizione che esse evidenzino un fatto munito della specificata attitudine, e non anche quando tali prove siano rivolte, in via indiziaria e induttiva, a provocare un giudizio di mera verosimiglianza della data apposta sul documento (in termini Cass. n. 4945 del 1985; conf. n. 24329 del 2007, n. 13943 del 2012).

Fonte: [Ordinanza Cassazione n. 13424 del 18/05/2021](#)

Se desideri approfondire, Ti segnaliamo anche:

[Presupposti di deducibilità delle spese di ristrutturazione da parte del professionista locatario](#)

[Il comodato di immobili](#)

[Contratto di comodato: indeducibile il costo se non è registrato](#)

A cura di Giovambattista Palumbo

Lunedì 31 maggio 2021