

Riduzione canoni di locazione: obblighi di comunicazione e profili accertativi

di [Giovambattista Palumbo](#)

Publicato il 22 Marzo 2022

Fatta salva l'ipotesi in cui l'accordo di **riduzione del canone** venga **formalizzato in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata**, non sussiste in capo ai contraenti l'**obbligo di comunicare** all'Amministrazione finanziaria la **modifica contrattuale**.

La **registrazione** può rispondere soltanto ad **esigenze probatorie**, attribuendo, anche di fronte a terzi, data certa all'atto di modifica contrattuale.

A tal fine sono comunque ammissibili anche altri elementi probatori, che stabiliscano in modo egualmente certo l'anteriorità della formazione del documento.

La Corte di Cassazione ha chiarito alcuni importanti profili in tema di riduzione (non registrata) dei canoni di locazione.

Accertamento per riduzione del canone di locazione non registrata

Nel caso di specie, l'Agenzia delle Entrate aveva **recuperato a tassazione il canone relativo al contratto di locazione di pareti ad uso pubblicitario di un immobile**, registrato in data 29.12.2009.

Contro l'atto impositivo la contribuente proponeva ricorso dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale, deducendo di aver siglato con la società conduttrice, in data 31.1.2010, un **patto modificativo del canone di locazione, riducendolo del 70%**.

L'Ufficio si costituiva in giudizio, rilevando che il **patto modificativo non era opponibile** nei suoi confronti, **in quanto non registrato e non avente data**



certa.

La **sentenza di rigetto del ricorso** veniva poi riformata dalla Commissione Tributaria Regionale, la quale osservava che la scrittura privata con cui era stato ridotto il canone locativo, seppure non registrata, non era priva di valenza probatoria, potendo essere comunque liberamente valutata dal giudice, unitamente ad ulteriori elementi di prova.

Rilevavano inoltre i giudici di secondo grado che, dalla documentazione bancaria prodotta, si evinceva il versamento, da parte della locataria in favore della contribuente, di una somma corrispondente al canone così come ridotto a seguito del patto

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento