Riduzione del canone di locazione e mancata registrazione

di Danilo Sciuto

Pubblicato il 13 Maggio 2025

Una riduzione del canone d'affitto, se non formalizzata in modo adeguato, può trasformarsi in una trappola fiscale. Quando la scrittura privata non viene registrata, il Fisco può ignorarne l'esistenza e contestare al proprietario un reddito maggiore, calcolato sull'importo originario del contratto. Un recente caso mostra quanto sia delicato dimostrare la validità e la data certa di questi accordi.

Un problema che si pone spesso per un **proprietario che affitta il proprio immobile** è la **modalità con cui comunicare all'Agenzia delle entrate una variazione nello stesso**, rilevante ai fini reddituali; tale variazione può consistere, per quanto qui ci interessa, sia in una variazione (positiva o negativa) del canone concordato, sia nella cessazione del contratto, sia, anche se più raramente, nella sua sospensione.

Riduzione del canone non registrata: quando la scrittura privata non basta a evitare la contestazione fiscale

Tale fattispecie viene commentata anche alla luce di una recente ordinanza della Cassazione (12081/2025), che riguardava il **caso in cui due contribuenti comproprietari avevano dichiarato redditi inferiori al canone pattuito in contratto, sulla base di una semplice scrittura privata, con la quale, concordemente con il locatario, si era sospeso il pagamento del canone per alcune mensilità**. Naturalmente, l'Agenzia delle Entrate non ha mancato di cogliere l'occasione per disconoscere tale sospensione, adducendo l'irrilevanza giuridica della scrittura privata ed accertando ovviamente il maggior reddito derivante dai canoni non riscossi. Dello stesso parere dell'Agenzia il Giudice di primo grado, che affermava quindi l'inopponibilità della scrittura all'Amministrazione finanziaria, ai sensi dell'art. 2704 c.c., in quanto priva di data certa. Diverso l'esito in secondo grado, dove il Giudice riteneva, invece,

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

possibile dimostrare la data certa anche sulla base di elementi diversi dalla registrazione, costituiti, nel caso di specie, da elementi presuntivi integrati dalle dichiarazioni extraprocessuali di parte conduttrice, nonché dalle ricevute d'affitto emesse per importo inferiore a quelli risultante da contratto e non contestate dai comproprietari. Ovviamente, si è arrivati al ricorso in Cassazione.

Scrittura privata e data certa: i limiti dell'opponibilità al Fisco secondo la Cassazione

La Suprema Corte ha esaminato **le condizioni che rendono la scrittura opponibile all'Agenzia delle Entrate anche in assenza di data certa**, desumibile dall'autenticazione o dall'avvenuta registrazione. L' art. 2704 del codice civile sancisce che la scrittura privata non autenticata assuma data certa non solo con la registrazione, ma anche con ogni *"altro fatto che stabilisca in modo egualmente certo l'anteriorità della formazione del documento"*. Da ciò, la Corte desume che l'elencazione dei fatti che attribuiscono data certa non è tassativa, ed il giudice di merito può quindi valutare, come nei fatti ha fatto, se sussista un ulteriore fatto idoneo a dimostrare l'anteriorità della formazione del documento e a dare certezza alla data della scrittura privata. Nel caso in commento, d'altronde, **la scrittura privata che sospendeva il canone di locazione non era soggetta a obbligo di registrazione**. Nella fattispecie all'esame, secondo la Corte, il giudice d'appello ha però peccato di legittimità laddove ha riconosciuto il valore di prove indiziarie della certezza della data della scrittura di sospensione del canone sia alla dichiarazione extraprocessuale del conduttore, che però era contenuta in un documento privo di carattere oggettivo e immodificabile, sia alle ricevute di pagamento, anch'esse prive di data certa e riconducibili allo stesso soggetto che invocava l'anteriorità della scrittura di riduzione del canone, e quindi non attendibili ex lege. La vicenda quindi passerà a un nuovo esame da parte di un Giudice di merito, che dovrà tenere conto di altre circostanze che verranno proposte dai contribuenti ricorrenti.

NdR: potrebbe interessarti anche...Riduzione del canone di locazione: la prova ai fini fiscali, analisi di un precedente

Danilo Sciuto
Martedì 13 Maggio 2025

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D