

Prova della riduzione del canone di locazione

di [Giovambattista Palumbo](#)

Publicato il 27 Giugno 2025

La scrittura privata di riduzione del canone di locazione non è soggetta all'obbligo fiscale di registrazione, potendo la data certa dell'accordo desumersi anche da altri mezzi di prova. La registrazione del patto modificativo non costituisce, dunque, un obbligo fiscale posto a carico del contribuente, operando però sul piano probatorio ed agevolando la prova, da parte del locatore, della intervenuta riduzione del canone, senza, tuttavia, escludersi, a tal fine, l'utilizzo di altri mezzi di prova. Ma in assenza di registrazione, quali altri strumenti sono realmente idonei a provare, con certezza, la data dell'accordo? E sono sempre sufficienti davanti al Fisco?

Riduzione canoni di locazione: prova della data certa

La Corte di Cassazione ha chiarito i **profili probatori necessari per la dimostrazione, ai fini fiscali, della concordata riduzione dei canoni di locazione.**

Il caso: mancata registrazione del contratto di locazione

Nel caso di specie, l'Agenzia delle Entrate aveva notificato al contribuente un avviso di **accertamento**, con il quale, per l'anno di imposta 2016, **recuperava a tassazione, ai fini Irpef, un maggior reddito da fabbricati derivante dalla locazione di un immobile in comproprietà.** In particolare l'Ufficio a fronte di un reddito dichiarato pari ad euro 52.991,00, per la sua quota, accertava un reddito nella misura di euro 78.021,00, calcolato su dodici mesi. Il contribuente impugnava l'atto, evidenziando come, in virtù di un



accordo intercorso con il conduttore, con scrittura privata (non registrata), il pagamento del canone era stato sospeso per le mensilità da maggio a luglio, laddove poi a settembre era subentrata una diversa parte conduttrice. La Corte di giustizia di primo grado rigettava il ricorso, rilevando che la scrittura privata invocata dai contribuenti, di modifica del contratto di locazione, era priva di data certa e, quindi, inopponibile ai terzi, non risultando addotta alcuna delle circostanze di cui all'art. 2704 codice civile. La

Corte di secondo grado, invece, accoglieva l'appello dei contribuenti. Premesso che **l'art. 2704 codice civile non preclude al Giudice di merito di ritenere, caso per caso, dimostrata e certa la data di una scrittura anche sulla scorta di presunzioni**, la CGT di secondo grado rilevava che, nel caso in esame, convergevano la dichiarazione extraprocessuale, ma pur sempre valutabile, della società condut

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