

Giurisprudenza

Affitto non registrato già scovato, legittima l'ipotesi di preesistenza

19 Agosto 2021

Per contrastare l'evasione relativa alla mancata "annotazione" delle locazioni, il legislatore ha previsto per il Fisco la possibilità di presumere la sussistenza anche negli anni precedenti la scoperta

immagine generica illustrativa
image not found or type unknown

La registrazione tardiva di un contratto di locazione, effettuata dopo che la Guardia di finanza ha già riscontrato l'omissione, non impedisce all'amministrazione finanziaria di presumere l'esistenza del rapporto di locazione nei quattro periodi d'imposta antecedenti, secondo quanto previsto dall'articolo 41-ter del Testo unico sull'accertamento, Dpr n. 600/1973.

Questo il principio espresso dalla Corte di cassazione, con l'ordinanza n. 17320 del 17 giugno 2021.

Alla base della vicenda giudiziaria, vi è un processo verbale di constatazione, con il quale la Guardia di finanza aveva contestato, a un contribuente, l'omessa registrazione di un contratto di locazione.

Al riguardo, occorre precisare che, in base alle disposizioni riportate nel Testo unico sull'imposta di registro, Dpr n. 131/1986, i contratti di locazione se formati per scrittura privata non autenticata devono essere registrati solo se hanno una durata superiore a trenta giorni complessivi nell'anno. Qualora il contratto sia, invece, formato mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, la registrazione è obbligatoria a prescindere dalla durata del contratto.

Al fine di contrastare l'evasione connessa alla mancata registrazione dei contratti di locazione, l'articolo 1 della legge n. 311/2004 ha introdotto, nel citato Testo unico sull'accertamento, l'articolo 41-ter.

Questa norma prevede che, in caso di omessa registrazione di un contratto di locazione immobiliare, si presume che il rapporto di locazione sussisteva anche nei quattro periodi d'imposta antecedenti a quello nel corso del quale il rapporto è stato accertato.

La stessa disposizione prevede che:

- ai fini della determinazione del reddito percepito dal locatore, si presume, quale importo del canone, il 10% del valore dell'immobile
- è ammessa prova documentata contraria da parte del contribuente.

Nel caso in esame, in seguito a un rilievo della Guardia di finanza, effettuato nel 2009, l'Agenzia delle entrate, avvalendosi del citato articolo 41-ter del Dpr n. 600/1973, aveva notificato avvisi di accertamento per gli anni 2004 e 2005.

Il contribuente riteneva che, nel caso specifico, l'Amministrazione finanziaria non si potesse avvalere della presunzione dell'esistenza del rapporto di locazione introdotta dalla legge n. 311/2004.

Ciò in quanto, tale presunzione opererebbe soltanto in caso di omessa registrazione del contratto, mentre nel caso specifico, sia pure in ritardo, il contratto era stato registrato.

La suprema Corte, con l'ordinanza in commento, ha ritenuto che, ai fini dell'applicazione della richiamata presunzione, la registrazione di un contratto, effettuata soltanto dopo l'avvio dei controlli da parte della Guardia di finanza, deve considerarsi omessa, con conseguente applicabilità dell'articolo 41-ter del Dpr n. 600/1973.

Per quanto riguarda la prova contraria, i giudici hanno evidenziato che, secondo la dottrina maggioritaria, la norma ammetterebbe anche una prova contraria fondata su presunzioni, purché basata su un fatto noto, provato documentalmente, mentre sarebbero irrilevanti eventuali dichiarazioni da parte di terzi.

Il contribuente, destinatario dell'accertamento, aveva chiesto l'annullamento, dimostrando che le utenze dell'abitazione, negli anni precedenti a quello nel corso del quale il rapporto di locazione era stato rinvenuto, erano intestate a lui e non alla conduttrice. Inoltre aveva dimostrato che la conduttrice, in quegli anni, frequentava una scuola in una città diversa da quella nella quale era ubicato l'immobile oggetto del contratto di locazione non registrato.

Questi elementi, anche se valutati attentamente dalla Corte di cassazione, non sono stati ritenuti idonei a vincere la presunzione dell'esistenza del rapporto di locazione nel periodo antecedente.

Di conseguenza, è stato respinto il ricorso del contribuente e sono stati confermati gli accertamenti

emessi dall'ufficio.

di

Marcello Cardone

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/affitto-non-registrato-gia-scovato-legittima- ipotesipreesistenza>