

Ultimo comma

**BONUS EDILIZI,
IL COMODATO
NON OCCORRE
SIA REGISTRATO**

di **Giorgio Gavelli**

La prova della detenzione dell'immobile ai fini della fruizione - da parte del soggetto comodatario - del bonus ristrutturazione può essere fornita anche con altri mezzi oltre alla registrazione del contratto, come invece preteso dall'agenzia delle Entrate in sede di verifica. La Cassazione (ordinanza 13424/2021) stabilisce così un principio che può essere esteso a molte altre liti in corso.

Nonostante una doppia decisione contraria nei due gradi di merito, l'Agenzia ricorreva per Cassazione ritenendo legittimo il mancato riconoscimento del bonus ristrutturazione nei confronti di una contribuente che deteneva l'immobile sulla base di un contratto di comodato privo di data certa (in quanto non registrato) anteriore all'inizio dei lavori. Giustificazione «manifestamente infondata» secondo la Suprema corte, in quanto l'articolo 1 della legge 449/1997 (poi confluito nell'articolo 16-bis Tuir) non stabilisce alcun obbligo di registrazione della scrittura privata che legittima la detenzione dell'immobile. In base all'articolo 2704 del Codice civile, la data di una scrittura privata può essere attestata anche in altri modi, ad esempio se «si verifica un altro fatto che stabilisca in modo egualmente certo l'anteriorità della formazione del documento», ed è lasciata al giudice di merito la valutazione, caso per caso, della sussistenza di un fatto, diverso dalla registrazione, idoneo secondo l'allegazione della parte, a dimostrare data certa (Cassazione, 19656/2015 e 1760/1963). E, nel caso di specie, di circostanze di fatto ampiamente valide in tal senso ce n'erano più di una: una

lettera raccomandata con cui il comodante (genitore della contribuente) le assegnava in detenzione gli immobili poi oggetto di intervento agevolato; le raccomandate (allora obbligatorie) con cui veniva comunicato (proprio) alle Entrate (centro servizi Pescara) l'inizio dei lavori; la stipula del contratto di appalto e la documentazione bancaria circa l'ottenimento di un mutuo bancario per finanziarli.

Il caso in esame ricorda le contestazioni dei bonus edilizi sulle spese pagate dal figlio che vive nell'appartamento confinante (o nella villetta adiacente) ai genitori, di proprietà di questi ultimi ma da decenni abitata dal figlio. Anche per la Corte, evidentemente, negare il beneficio in casi simili equivarrebbe a far prevalere un formalismo privo di fondamento logico-giuridico.

Del resto, il comodato verbale non è soggetto a registrazione (risoluzioni 14/E/2001 e 71/E/2006), neppure se ha durata ultranovennale (Cassazione 8548/2008 e 1293/2003), e la giurisprudenza di merito risulta in prevalenza schierata pro contribuente (Ctr Emilia-Romagna 1281/12/2018, 53/3/2017 e 2914/3/2016, CTP Forlì 179/02/2014 e 387/1/2014, Ctp Como 43/5/2013).

Tuttavia, va ricordato che, secondo le recenti circolari 19/E, 24/E e 30/E/2020 la registrazione sarebbe obbligatoria per fruire dei bonus e che il comma 10-bis dell'articolo 119 del Dl 34/2020 prevede che «il titolo di comodato d'uso gratuito è idoneo all'accesso alle detrazioni, a condizione che il contratto sia regolarmente registrato in data certa anteriore alla data di entrata in vigore della presente disposizione».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

