



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Come dimostrare che la casa è stata donata

Autore: Redazione | 23/03/2017



In caso di accertamento fiscale dell'Agenzia delle Entrate, il contribuente deve poter dimostrare che il denaro necessario per l'acquisto della casa proviene da un familiare o dal coniuge.

Come può un disoccupato o comunque una persona che guadagna poco comprare una casa? Una domanda legittima che si pone l'Agenzia delle Entrate quando, accedendo ai registri immobiliari, si accorge che un contribuente ha intestato un

immobile quando invece la sua situazione dovrebbe essere più simile a quella di un nullatenente. Ed è ovvio che la stessa domanda venga girata all'interessato che, per difendersi, dovrà dare una valida risposta. Chi è in buona fede dovrà allora **dimostrare che la casa è stata donata** o, diversamente, acquistata con redditi esenti. Ma, materialmente, quali sono i mezzi per dimostrare che non si è commessa alcuna evasione? Sembra una cosa facile se non fosse che, nelle questioni con il fisco, non è possibile valersi di testimoni, ma solo di documentazione formata prima dell'accertamento. Il rischio - inutile dirlo - è quello di un **accertamento fiscale** e di un recupero a tassazione delle somme non giustificate. Ecco perché, nel caso in cui un contribuente con reddito basso risulti titolare di un bene di lusso si parte da una "**presunzione di colpevolezza**", per uscire dalla quale è necessario fornire una prova contraria. Come appunto un **regalo** ricevuto dal marito o da altri familiari.

Proprio su questo aspetto si è focalizzata una recente sentenza della Cassazione **[1]** spiegando a chi ancora nutrisse dubbi in merito, in caso di richiesta di chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate a seguito della rilevata titolarità di beni di lusso, come dimostrare che la casa è stata acquistata con una donazione.

Lo abbiamo già detto, ma è necessario sottolinearlo un'altra volta. Nel caso in cui un contribuente abbia una dichiarazione dei redditi bassa o del tutto assente e, nello stesso tempo, risulti titolare di una casa, scatta una «presunzione» a suo sfavore: l'Agenzia delle Entrate, in altri termini, può già desumere, da tali circostanze, che egli ha evaso il fisco. Si chiama, però, «**presunzione relativa**» perché (al contrario della «**presunzione assoluta**») consente sempre la **prova contraria** a propria difesa. Si ha quello che, in gergo tecnico, si chiama «**inversione dell'onere della prova**»: il fisco presume, il contribuente si difende con la prova contraria. Questo significa che, se il contribuente riesce a dimostrare di avere le carte in regola e di aver **ottenuto i soldi da una donazione**, si salva dall'accertamento fiscale. Altrimenti, la via del recupero a tassazione è ormai segnata...

Ma come fare a dimostrare che la casa è il frutto di una donazione? Spesso, infatti,

il parente non dà tutti i soldi in un'unica soluzione né li versa nelle mani del venditore chiedendo che poi l'immobile venga intestato al donatario (cosiddetta **donazione indiretta**). In questi casi, però, la Cassazione invita a una certa elasticità e a considerare soprattutto il rapporto di parentela che lega le parti, rapporto che fa presumere anche una reciproca assistenza e liberalità.

Il problema risiede quindi nello stabilire quali requisiti debba avere la **prova contraria**, posta a carico del contribuente, rispetto all'assenza di redditi, e cioè al fatto che la disponibilità patrimoniale non dipende da redditi prodotti nell'anno (come nel caso di una donazione) o dipende da redditi esenti da imposte (ad esempio la vincita al gioco). Ad avviso dei giudici, per valutare l'idoneità della prova, occorre partire dal presupposto che la legge non stabilisce una **prova specifica e tipica per vincere la presunzione dell'Agenzia delle Entrate**: in altri termini, la difesa del contribuente si può basare su qualsiasi documento come ad esempio gli estratti conto e la **documentazione bancaria** da cui risultino i bonifici ricevuti (ribadiamo: [la prova testimoniale non è ammessa nel processo tributario](#)).

Ecco perché, spiega la Corte, la prova contraria offerta dal contribuente per dimostrare che l'acquisto della casa è frutto di una donazione da parte del coniuge o di un parente, può essere «qualsiasi elemento idoneo a fornire adeguata certezza» di ciò. Un indirizzo, questo, che trova conferma in una sentenza di pari data della stessa Cassazione (leggi [Giroconti, prelievi e versamenti sul conto: come evitare il fisco](#)).

Insomma, a salvare sempre il contribuente è la **documentazione bancaria** ed è per questo che, per mettersi a riparo da futuri accertamenti fiscali è sempre bene farsi regalare i soldi mediante **bonifico bancario**.

Note

[1] Cass. sent. n. 7258/2017. Autore immagine: 123rf com