Ordinanza del 01/12/2020 n. 27444 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 6

Testo

Testo:

CONSIDERATO IN FATTO

1. (XXXXX) proponeva ricorso davanti alla Commissione Tributaria Provinciale di Chieti avverso l'avviso di accertamento avente ad oggetto il recupero della maggiore Irpef per l'anno di imposta 2011 in relazione alla mancata dichiarazione di redditi provenienti da tre contratti di locazione.

2. La Commissione Tributaria Provinciale accoglieva il ricorso limitatamente a sei mensilita' dell'anno 2011 in quanto riferiti a canoni non riscossi essendosi i conduttore reso moroso.

3. La sentenza veniva impugnata dall'Ufficio e la Commissione Regionale dell'Abruzzo accoglieva il ricorso rilevando che i canoni di locazione ancorche' non percepiti devono essere dichiarati sino a quando intervenga una causa di risoluzione del contratto.

5. Avverso la sentenza della CTR il contribuente ha proposto ricorso per Cassazione affidandosi a due motivi. L'Agenzia delle Entrate si e' costituita depositando controricorso. Il contribuente ha depositato memoria.

RITENUTO IN DIRITTO

1. Con il primo motivo d'impugnazione il ricorrente denuncia violazione dell'articolo 1458 c.c. in relazione all'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3, rilevando che l'impugnata sentenza non ha tenuto conto che la norma civilista sopra indicata che prevede espressamente l'effetto retroattivo della risoluzione del contratto per inadempimento.

1.1 Con il secondo motivo viene dedotta violazione dell'articolo 91 c.p.c. e dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3, in quanto la CTR ha erronemente liquidato le spese di giudizio pur in mancanza di costituzione dell'Agenzia a mezzo dell'Avvocatura dello Stato o di un legale.

1.2 Con il terzo motivo lamenta il ricorrente la violazione dell'articolo 111 Cost., comma 6, dell'articolo 132 c.p.c., n. 4, e dell'articolo 118 disp. att. c.p.c. per totale carenza della motivazione della sentenza in ordine alla liquidazione delle spese processuali.

1.3 Con il quarto motivo lamenta il ricorrente la violazione dell'articolo 342 c.p.c. per avere la CTR triplicato la liquidazione che il giudice di primo grado aveva effettato in favore della parte vincitrice.

2. Il primo motivo e' infondato.

2.1 La vicenda, sotto il profilo fattuale, puo' riassumersi nei seguenti termini: (XXXXX) ha, con contratto regolarmente registrato, concesso in locazione alla (XXXXX) snc un immobile ad uso commerciale per il canone annuo di Euro 9.600; il conduttore si e' reso moroso nel pagamento di sei mensilita' del canone del 2011 sicche' il locatore ha intimato sfratto per morosita' cui e' seguito il provvedimento di convalida del 5.5.2014.

2.2 La questione di diritto fatta valere con motivo di censura verte sulla sottoposizione o meno ad imposta dei redditi dei canoni non percepiti dal locatore, a causa della morosita' del conduttore, prima della risoluzione del contratto.

2.3 Sul punto va rilevato che, in base al combinato disposto dal 26 e 37, ratione temporis vigente, il reddito degli immobili locati per fini diversi da quello abitativo - per i quali opera, invece, la deroga introdotta dalla L. n. 431 del 1998, articolo 8 - e' individuato in relazione al reddito locativo fin quando risulta in vita un contratto di locazione, con la conseguenza che anche i canoni non percepiti per morosita' del conduttore costituiscono reddito tassabile, fino a che non sia intervenuta la risoluzione del contratto o un provvedimento di convalida dello sfratto (cfr. Cass. nr. 12332/2019, 348/2019, 651/2012 e 19240/2016).

2.4 Sulla questione e' intervenuta la Corte Costituzionale che, con la sentenza nr 362/2000, ha dichiarato non fondata la questione di legittimita' costituzionale del combinato disposto dal Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, articolo 23, comma 1, articolo 33, comma 1, articolo 34, commi 1 e 4-bis, articolo 118 e articolo 134, comma 2, sollevata, in riferimento agli articoli 53, 24 e 3 Cost., nella parte in cui tale disciplina assume quale base imponibile, ai fini della tassazione del reddito fondiario di un immobile locato, l'importo del canone locativo convenuto in contratto, anziche' il reddito medio ordinario desunto dalla rendita catastale, anche quando, a causa della morosita' del conduttore, tale canone non sia stato effettivamente percepito.

2.5 In particolare la Consulta, in ordine all'ipotizzato contrasto con l'articolo 53 Cost., ha sottolineato che: "la capacita' contributiva, quale idoneita' alla obbligazione di imposta, desumibile dal presupposto economico al quale l'imposta e' collegata, puo' essere ricavata, in linea di principio, da qualsiasi indice rivelatore di ricchezza, secondo valutazioni riservate al legislatore, salvo il controllo di costituzionalita', sotto il profilo della palese arbitrarieta' e manifesta irragionevolezza (v., da ultimo, sentenze n. 143 del 1995, n. 315 del 1994 e n. 42 del 1992), ipotesi che qui non ricorrono".

2.6 Ebbene, nel caso di specie, e' lo stesso contribuente ad allegare di aver agito con lo speciale procedimento di convalida dello sfratto per morosita' al quale comunemente si annette qualificazione giuridica mista, diretta sia alla risoluzione del contratto (in funzione costitutiva) che al rilascio del bene ottenendo il relativo provvedimento in data 5.5.2014.

2.7 Consegue che solo per il periodo successivo a tale data potevasi fondatamente discorrere di intassabilita' - quanto all'immobile adibito a uso commerciale - del reddito parametrato al canone locativo.

2.8 Non giova alle ragioni del ricorrente il riferimento all'articolo 1458 c.c. che prevede la retroattivita' della risoluzione del contratto in quanto proprio tale disposizione stabilisce che nei contratti ad esecuzione continuata o periodica l'effetto della risoluzione non si estende alle prestazioni gia' eseguite, cosicche' non viene meno l'obbligo di pagamento del canone di locazione per il periodo, precedente alla risoluzione, durante il quale il conduttore ha goduto (o avrebbe potuto godere) della disponibilita' dell'immobile locato.

2.9 La sentenza di secondo grado ha quindi fatto buon governo della normativa di settore e dei principi giurisprudenziali sopra indicati.

3. Il secondo motivo e' fondato, con assorbimento del terzo e del quarto motivo, in quanto come risulta dall'intestazione della sentenza di secondo grado l'Agenzia delle Entrate e' stata in giudizio senza il ministero di difensore e quindi deve escludersi che la parte privata possa essere condannata al pagamento delle spese processuali sostenute dall'Ufficio per diritti e onorari (cfr. Cass. 8413/2016).

La sentenza va quindi sul punto cassata, con eliminazione, dalla sentenza di appello, della statuizione di condanna

L'esito complessivo del giudizio di legittimita' consente di compensarne le spese.

P.Q.M.

La Corte:

accoglie il secondo motivo, rigettato il primo ed assorbiti il terzo e il quarto, annulla, in relazione al motivo accolto, la sentenza impugnata limitatamente alla statuizione del pagamento delle spese processuali, confermandola nel resto Compensa tra le parti le spese del grado di legittimità.

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza