Sentenza del 17/11/2022 n. 33955 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 5

Testo

Testo:

1. Con ricorso per cassazione affidato ad un unico motivo, l'Agenzia delle entrate impugna la sentenza indicata in epigrafe, con la quale la Commissione tributaria regionale della Lombardia aveva respinto l'appello proposto dallo stesso Ufficio avverso la pronunzia di accoglimento della domanda formulata dal contribuente A.A., resa dalla Commissione provinciale di Milano.

2. Il A.A. aveva presentato istanza di rimborso delle imposte sui redditi che assumeva di aver versato in eccedenza in relazione agli anni 2006, 2007 e 2008, sul presupposto dell'avvenuto computo, nella base imponibile, dei canoni di locazione di un immobile ad uso commerciale, che egli aveva maturati ma non percetti; ciò in quanto il locatario dell'immobile - in forza di contratto del 15 dicembre 1997 - si era reso moroso per tutte e tre le annualità, tanto che il 6 luglio 2010 era intervenuta convalida di sfratto, resa esecutiva l'11 ottobre successivo.

L'istanza di rimborso aveva pertanto ad oggetto l'Irpef e l'addizionale regionale versate sui canoni non corrisposti per il triennio in questione, nella misura di Euro 22.021,00.

3. Il silenzio dell'Amministrazione fu impugnato dal contribuente innanzi alla C.T.P. di Milano, che accolse il ricorso.

Tale sentenza, come si è detto, fu poi confermata in appello, sul rilievo del fatto che l'istanza di rimborso appariva conforme ai principi di capacità contributiva e buona fede, in forza dei quali il contribuente non poteva essere tenuto a versare imposte su redditi effettivamente non percetti; secondo la C.T.R., in particolare, il mancato versamento dei canoni locativi avrebbe dovuto comportare che il reddito imponibile, per i fini che qui occupano, venisse parametrato all'ammontare della rendita catastale dell'immobile locato, opportunamente rivalutata.

Il contribuente non ha svolto difese in questa sede.

Motivi della decisione

1. Con l'unico motivo di ricorso, l'Agenzia delle Entrate denunzia violazione e falsa applicazione del D.P.R. 31 dicembre 1986, n. 917, artt. 23 e 34.

In base a tali disposizioni, evidenzia la ricorrente, i redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla loro percezione, a formare il reddito complessivo del proprietario dell'immobile; e, laddove l'immobile sia stato concesso in locazione a terzi, il reddito fondiario è pari al maggiore ammontare fra il canone locativo, ridotto forfetariamente del 5%, e la rendita catastale, rivalutata del 5%.

Ciò significa, ad avviso dell'Amministrazione, che il reddito fondiario, ai fini Irpef, è correlato alla titolarità del bene immobile;

la tassazione dei canoni, in altri termini non è sorretta da alcuna presunzione di effettiva percezione degli stessi.

2. Il motivo è fondato.

Nell'escludere dal computo della base imponibile i canoni locativi non percetti, infatti, la sentenza d'appello si è discostata dal consolidato orientamento di questa Corte, secondo cui, in base al combinato disposto del D.P.R. n. 917 del 1986, artt. 23 e 34, il reddito degli immobili locati per fini diversi da quello abitativo è individuato in relazione al reddito locativo fin quando risulta in vita un contatto di locazione, con la conseguenza che anche i canoni non percepiti per morosità costituiscono reddito tassabile finchè non sia intervenuta la risoluzione del contratto o un provvedimento di convalida di sfratto (cfr. Cass. n. 16981/2020; Cass. n. 12332/2019; Cass. n. 19240/2016; Cass. n. 651/2012).

Siffatta impostazione si conforma al principio secondo cui la tassazione del reddito locativo è collegata alla mera maturazione del diritto a percepirlo; sul punto, del resto, la Corte costituzionale ha chiarito, con la sentenza n. 362 del 2000, che la congruenza del metodo valutativo del reddito fondiario, ai fini Irpef, richiede necessariamente un "sistema catastale modernamente attrezzato", così giustificandosi il riferimento al canone locativo proprio in conformità al principio di capacità contributiva.

Nè, del resto, può spiegare efficacia la previsione di cui del D.P.R. n. 917 del 1986, art. 23, comma 1 (come modificato dalla L. n. 431 del 1998, art. 8, comma 5), che esclude dal computo del reddito imponibile i canoni di locazione ad uso abitativo non percetti per morosità del conduttore; trattandosi, infatti, di previsione eccezionale rispetto alla regola generale poc'anzi richiamata, essa non può trovare applicazione che nell'ambito letterale di riferimento.

3. Il ricorso va pertanto accolto; conseguentemente, la sentenza impugnata merita di essere cassata.

Non essendo necessari ulteriori accertamenti, la causa può essere decisa nel merito con il rigetto dell'originario ricorso del contribuente.

Le spese del giudizio di legittimità seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo; le spese dei giudizi di merito possono essere integralmente compensate.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e decide la causa nel merito con il rigetto dell'originario ricorso del contribuente. Condanna l'intimato al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 2.400,00, oltre spese prenotate a debito. Compensa le spese dei due gradi di merito.

Così deciso in Roma, il 9 novembre 2022.

Depositato in Cancelleria il 17 novembre 2022

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi
- Giurisprudenza