

Locazioni. Gli effetti della clausola espressa

Affitto non tassabile se il contratto è risolto

Antonino Porracciolo

■ Quando l'ufficio contesta il mancato pagamento delle imposte sui redditi da locazione di più immobili, deve indicare con precisione le unità immobiliari e i periodi ai quali si riferisce l'avviso di accertamento. Inoltre, non può chiedere il pagamento delle imposte dopo la risoluzione di diritto del contratto in base a una clausola risolutiva espressa. È quanto si ricava da due pronunce della Ctp Forlì, emesse rispettivamente il 15 dicembre (611/2/2014) e il 3 marzo (125/1/2014) dello scorso anno.

Le controversie scaturiscono dall'impugnazione di avvisi di accertamento (relativi agli anni d'imposta 2007 e 2008), con cui le Entrate rettificano il reddito dichiarato da uno stesso contribuente in relazione ai canoni locativi di due immobili, destinati a uso commerciale.

Nella sentenza più recente la Ctp prende atto che il ricorrente ha effettuato un versamento a titolo di ravvedimento operoso per il canone non dichiarato di uno dei beni. Secondo la commissione, ciò è sufficiente per annullare l'avviso riferito al 2008. La sentenza di marzo, invece, afferma che sulle somme pretese per l'altro immobile non sono dovute imposte in misura maggiore a quanto già versato.

Nella prima controversia l'Agenzia ha chiesto il pagamento dei tributi per l'affitto di un immobile che, secondo gli accordi contrattuali, va dall'aprile 2007 fino all'aprile 2008. Tuttavia, il conduttore si è reso moroso già dal settembre 2007, sicché il contratto si è risolto di diritto in forza di una clausola risolutiva espressa. Nel febbraio 2008, quindi, il tribunale civile ha convalidato l'intimazione di sfratto.

Secondo l'ufficio il contri-

bueno è comunque tenuto al pagamento dell'imposta in base all'articolo 26, comma 1, del Tuir (Dpr 917/1986), per il quale i redditi fondiari concorrono in ogni caso (e, cioè, indipendentemente dalla loro percezione) a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà. L'Agenzia, inoltre, sostiene che il contratto di locazione si deve ritenere in vigore (almeno ai fini fiscali) fino a quando non è pagata l'imposta per la risoluzione.

La Ctp ricorda che, secondo la Consulta (sentenza 362/2000), il riferimento al canone di locazione opera sino a quando risulta «in vita un contratto di locazione» e quindi è dovuto un canone in senso tecnico. Quando, invece, si verifica una qualsiasi causa di risoluzione del contratto di locazione, «tale riferimento al reddito locativo - concludeva la Consulta - non sarà più praticabile, tornando in vigore la regola generale». E tra le cause è compreso l'inadempimento in presenza di clausola risolutiva espressa con la dichiarazione dell'altro contraente di volersi valersi della clausola stessa (articolo 1456 del Codice civile). Pertanto, per la determinazione del reddito in questo caso, si prenderà in considerazione la rendita catastale.

Da ciò deriva - conclude la Ctp di Forlì - che agli immobili a uso commerciale devono «estendersi i principi connessi all'omessa corresponsione dei canoni relativi agli immobili abitativi». Non ricorrono, infatti, valide ragioni per diversificare il trattamento delle due ipotesi quando sia provata la fine del rapporto contrattuale, «che rappresenta il presupposto per il pagamento del canone».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

