

## SENTENZA

Cassazione civile sez. VI - 01/12/2020, n. 27444

### Intestazione

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SESTA CIVILE  
SOTTOSEZIONE T

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MOCCI Mauro	-	Presidente	-
Dott. ESPOSITO Antonio Francesco	-	Consigliere	-
Dott. CROLLA Cosmo	-	rel. Consigliere	-
Dott. LUCIOTTI Lucio	-	Consigliere	-
Dott. RUSSO Rita	-	Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 17787-2019 proposto da:

I.B., elettivamente domiciliato in ROMA, VIA SESTO RUFO 23,  
presso lo studio dell'avvocato BRUNO TAVERNITI, rappresentato e  
difeso dall'avvocato CARLO PAONE;

- ricorrente -

contro

AGENZIA DELLE ENTRATE (OMISSIS), in persona del Direttore pro  
tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DEI PORTOGHESI 12,  
presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO, che la rappresenta e  
difende ope legis;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 355/7/2019 della COMMISSIONE TRIBUTARIA  
REGIONALE dell'ABRUZZO SEZIONE DISTACCATA di PESCARA, depositata il  
15/04/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non  
partecipata del 11/11/2020 dal Consigliere Relatore Dott. CROLLA  
COSMO.

### CONSIDERATO IN FATTO

1. I.B. 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 mensilità dell'anno 2011 in quanto riferiti a canoni non riscossi essendosi il 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 ancorchè 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 è costituita depositando controricorso. Il contribuente ha depositato memoria.

## RITENUTO IN DIRITTO

1. Con il primo motivo d'impugnazione il ricorrente denuncia violazione dell'art. 1458 c.c. in relazione all'art. 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'art. 91 c.p.c. e dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, in quanto la CTR ha erroneamente 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'art. 111 Cost., comma 6, dell'art. 132c.p.c., n. 4, e dell'art. 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'art. 342 c.p.c. per avere la CTR triplicato la liquidazione che il giudice di primo grado aveva effettuato in favore della parte vincitrice.

2. Il primo motivo è infondato.

2.1 La vicenda, sotto il profilo fattuale, può riassumersi nei seguenti termini: I.B. ha, con contratto regolarmente registrato, concesso in locazione alla Altobelli Legnami snc un immobile ad uso commerciale per il canone annuo di Euro 9.600; il conduttore si è reso moroso nel pagamento di sei mensilità del canone del 2011 sicchè il locatore ha intimato sfratto per morosità cui è 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 morosità 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, art. 8 - è 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 morosità 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 è intervenuta la Corte Costituzionale che, con la sentenza nr 362/2000, ha dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale del combinato disposto dal D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, art. 23, comma 1, art. 33, comma 1, art. 34, commi 1 e 4-bis, art. 118 e art. 134, comma 2, sollevata, in riferimento agli artt. 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, anziché il reddito medio ordinario desunto dalla rendita catastale, anche quando, a causa della morosità del conduttore, tale canone non sia stato effettivamente percepito.

2.5 In particolare la Consulta, in ordine all'ipotizzato contrasto con l'art. 53 Cost., ha sottolineato che: "la capacità contributiva, quale idoneità alla obbligazione di imposta, desumibile dal presupposto economico al quale l'imposta è collegata, può essere ricavata, in linea di principio, da qualsiasi indice rivelatore di ricchezza, secondo valutazioni riservate al legislatore, salvo il controllo di costituzionalità, sotto il profilo della palese arbitrarietà 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, è lo stesso contribuente ad allegare di aver agito con lo speciale procedimento di convalida dello sfratto per morosità 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 intassabilità - quanto all'immobile adibito a uso commerciale - del reddito parametrato al canone locativo.

2.8 Non giova alle ragioni del ricorrente il riferimento all'art. 1458 c.c. che prevede la retroattività 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 già eseguite, cosicché 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 disponibilità 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 è fondato, con assorbimento del terzo e del quarto motivo, in quanto come risulta dall'intestazione della sentenza di secondo grado l'Agenzia delle Entrate è 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 legittimità 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.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio, il 11 novembre 2020.

Depositato in Cancelleria il 1 dicembre 2020