

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Giurisprudenza

La locazione commerciale “vive” se la sua fine non è registrata

26 Luglio 2021

Per regolarizzare la situazione ai fini fiscali non è sufficiente che il locatore abbia, successivamente alla risoluzione del rapporto, proceduto all'adempimento tramite ravvedimento operoso



L'invio della raccomandata non risolve la locazione ai fini fiscali se l'atto di risoluzione non è registrato. Il proprietario, pertanto, è tenuto a pagare le somme per i maggiori redditi da canoni accertati dall'amministrazione finanziaria e non dichiarati. Né rileva, a favore del locatore, il fatto che lo stesso abbia in seguito proceduto all'adempimento tramite

ravvedimento operoso.

Lo ha affermato la Cassazione con l'ordinanza 15352 del 3 giugno 2021, che ha accolto il ricorso dell'Agenzia delle entrate.

La vicenda processuale

La contribuente aveva proposto ricorso davanti alla commissione tributaria contro l'avviso di accertamento avente a oggetto il recupero della maggiore Irpef per un anno di imposta in relazione alla mancata dichiarazione di redditi provenienti da un contratto di locazione commerciale.

Il giudice di primo grado ha rigettato il ricorso ma la Ctr ha riformato la decisione rilevando che l'interessata non aveva percepito i canoni di locazione nel periodo compreso da luglio a dicembre dell'anno interessato in conseguenza della risoluzione consensuale del contratto di locazione.

La vertenza è così giunta in Cassazione dove l'Agenzia delle entrate ha sostenuto che la sentenza

aveva fondato la decisione sulla asserita risoluzione del contratto documentata da una lettera di recesso del conduttore dell'immobile, priva di data certa e, quindi, non opponibile all'amministrazione finanziaria, con violazione degli articoli 2697, 2702 e 2704 del codice civile.

La pronuncia della Cassazione

Nell'accogliere il ricorso la Cassazione ricorda che il reddito degli immobili affittati per fini diversi da quello abitativo, per i quali opera, invece, la deroga introdotta dall'articolo 8 della legge n. 431/1988, 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 costituiscono reddito tassabile, fino a che non sia intervenuta la risoluzione del contratto o un provvedimento di convalida dello sfratto, atteso che il criterio di imputazione di tale reddito è costituito dalla titolarità del diritto reale, a prescindere dalla sua effettiva percezione (*cf*r Cassazione, pronunce nn. 12332/2019, 348/2019 e 19240/2016).

Nel caso in esame la ricorrente ha dato prova dello scioglimento anticipato degli effetti del rapporto locativo mediante la produzione di una raccomandata a mano, sottoscritta dal liquidatore della società conduttrice e controfirmata da uno dei locatori, di immediato recesso dal rapporto contrattuale di locazione commerciale. Ebbene, ha spiegato il collegio, anche a voler attribuire al documento il significato di un atto di risoluzione contrattuale è incontrovertibile che tale atto andava registrato come previsto dall'articolo 28 del Dpr N. 131/1986.

La mancata esecuzione di tale formalità rende l'atto, con specifico riferimento alla presunta data della risoluzione del contratto, inopponibile all'amministrazione finanziaria. Né rileva, ai fini della tassabilità dei redditi, la circostanza dedotta dalla contribuente della successiva registrazione dell'atto di risoluzione, in ravvedimento operoso, avvenuta nel gennaio dell'anno successivo.

Di qui il rinvio della causa al giudice di merito per un nuovo esame della controversia.

Ulteriori osservazioni

Sul punto, al fine di determinare la data certa della scrittura, trovano applicazione le norme del codice civile e in particolare l'articolo 2704 cc secondo cui la data certa può essere desunta dal giorno in cui la scrittura è stata registrata o dal giorno della morte o della sopravvenuta impossibilità fisica di colui o di coloro che l'hanno sottoscritta o dal giorno in cui il contenuto della scrittura è riprodotto in atti pubblici o, infine, dal giorno in cui si verifica un altro fatto che stabilisca in modo egualmente certo l'anteriorità della formazione del documento.

Il codice civile non contiene un'elencazione tassativa dei fatti in base ai quali la data di una scrittura privata non autenticata deve ritenersi certa rispetto ai terzi, ma lascia al giudice del merito la valutazione, caso per caso, della sussistenza di un fatto, diverso dalla registrazione, idoneo secondo l'allegazione della parte, a dimostrare la data certa (*cf*r Cassazione, decisione n.

13424/2021).

di

Francesco Brandi

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/locazione-commerciale-vive-se-sua-fine-non-e-registrata>