

Immobile locato, ma pignorato, fitti al titolare anche senza incasso

22 Febbraio 2023

Gli effetti della misura si estendono ai canoni maturati dopo il perfezionamento del vincolo, in quanto sia l'immobile che i suoi frutti appartengono al debitore fino al momento dell'espropriazione

Ai fini delle imposte dirette, il reddito fondiario derivante dalla locazione di un immobile sottoposto a pignoramento concorre alla formazione del reddito del debitore esecutato fino alla vendita coattiva, indipendentemente dalla percezione dei frutti. Pertanto, se, nel periodo accertato, i canoni sono incassati dal custode giudiziale, spetta, comunque, al debitore esecutato, l'obbligo di dichiarare il reddito fondiario, in quanto titolare del diritto di proprietà. Questo il principio espresso dalla sezione tributaria della Corte di cassazione con l'ordinanza n. 37610 del 22 dicembre 2022.

I fatti

Con apposito avviso d'accertamento, l'Agenzia delle Entrate ha contestato l'omessa dichiarazione dei redditi da locazione immobiliare percepiti da un contribuente, in relazione a un immobile pignorato. Avverso l'atto impositivo il proprietario dell'immobile ha proposto ricorso in Ctp, deducendo l'infondatezza dell'avviso, perché le somme contestate non gli erano riferibili.

In particolare, il contribuente ha argomentato che, nel periodo d'imposta accertato, l'immobile era pignorato ed era stato nominato un custode giudiziario, il quale percepiva i canoni di locazione in luogo del proprietario accertato. La Ctp ha accolto il ricorso e la sentenza è stata confermata in sede d'appello, avendo la Ctr respinto il ricorso dell'ufficio finanziario.

L'Agenzia delle Entrate ha impugnato la decisione di merito, lamentando violazione dell'articolo 26 del Tuir, per avere la Ctr ritenuto non imputabili al contribuente i canoni di locazione immobiliare relativi all'immobile di proprietà.

A parere dell'ufficio, il proprietario dell'immobile pignorato è comunque da considerarsi soggetto passivo ai fini Irpef, pur non percependo di fatto i canoni di locazione. In effetti, in tema di redditi di natura fondiaria, l'articolo 26 del Tuir stabilisce che gli stessi concorrono a formare il reddito complessivo dei soggetti che li possiedono, "indipendentemente dalla percezione". Secondo il ricorrente, tale principio è applicabile anche al caso dei redditi derivanti da contratti di locazione di immobili a uso abitativo che, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito solo se *"la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento"*. Questo significa che, fino a quando non intervenga una delle cause espressamente stabilite dalla norma, i redditi da locazione sono fiscalmente rilevanti, anche se non effettivamente percepiti dal proprietario.

L'ufficio ha concluso il motivo di ricorso affermando la piena fondatezza del recupero a tassazione dei canoni da locazione dell'immobile pignorato, essendo il contribuente ancora proprietario del bene nel periodo accertato e non essendo intervenuta alcuna formale caducazione del rapporto contrattuale, a seguito di risoluzione o provvedimento giurisdizionale.

La Corte di cassazione ha ritenuto fondati i motivi di ricorso avanzati dall'amministrazione finanziaria e ha cassato con rinvio la sentenza impugnata.

La decisione

La Corte suprema ha sposato la tesi dell'amministrazione finanziaria, affermando che, in materia di imposte sui redditi, il reddito fondiario derivante dalla locazione di un immobile sottoposto a pignoramento concorre alla formazione del reddito complessivo del debitore, indipendentemente dalla percezione dei relativi canoni. Infatti, gli effetti del pignoramento immobiliare si estendono fino ai canoni di locazione maturati successivamente al perfezionamento del vincolo, in quanto sia l'immobile che i suoi frutti

appartengono al debitore esecutato fino al momento dell'espropriazione immobiliare, a seguito della quale sarà restituito l'eventuale residuo del ricavato della vendita e delle rendite maturate.

In effetti, in materia di imposizione diretta, il presupposto impositivo della locazione immobiliare si realizza in capo al titolare del diritto di proprietà, nel caso concreto il debitore esecutato, che ha l'obbligo di dichiarare l'ammontare complessivo dei canoni maturati, anche se incassati dal custode giudiziario. La *ratio* di tale conclusione sta nel fatto che i frutti del bene pignorato sono imputati direttamente al bene vincolato e ne accrescono il valore dell'attivo, dimodoché anche tale reddito contribuirà all'esdebitamento del debitore al momento del riparto.

Da tutto ciò consegue che, dal punto di vista dell'imposizione diretta, il soggetto passivo di imposta rimane il debitore e mai il custode giudiziario, in linea con la posizione espressa dalla stessa amministrazione finanziaria, con la risoluzione n. 158/2005.

Articolo tratto da *FiscoOggi*