

Ivrea 31 gennaio 2012.

## FISCALE – Imposte dirette – Redditi fondiari

### Locazione commerciale

#### Canoni non percepiti dal contribuente a causa della morosità del conduttore Assoggettabilità ad IRPEF (Cass. 18.1.2012 n. 651)

Con la sentenza n. 651 del 18.1.2012, la Corte di Cassazione ha stabilito che non possono essere sottratti alla tassazione IRPEF i canoni di affitto, di una locazione commerciale, non percepiti dal contribuente a causa della morosità del conduttore, salvo che non si sia già concluso il procedimento di sfratto.

La questione che ha investito la Cassazione trattava un'istanza di rimborso, avanzata dal contribuente, che riguardava **periodi antecedenti** alla conclusione dello speciale procedimento di convalida dello sfratto, che nella sostanza ha una qualificazione giuridica mista sia con riguardo alla risoluzione del contratto di locazione e sia al rilascio dell'immobile.

L'art. 26, secondo periodo del comma 1, TUIR, stabilisce che i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono alla formazione del reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore.

Si può, in sintesi, ritenere che non tutti i canoni di locazione possano usufruire dell'agevolazione di cui all'art. 26 del TUIR, precisato, ma solo ed esclusivamente quelli a cui fa riferimento la richiesta di sfratto. A tale riguardo si è richiamata la Cassazione sia con la sentenza n. 12095/2007 che con la sentenza 24444/2005.

Secondo i Giudici della Corte Costituzionale, (sentenza 362/2000) invece, deve ritenersi che la tassazione del reddito da locazione è collegata alla mera maturazione del diritto di percezione di un reddito confermata dalla stipula di un contratto di affitto.

*art. 26 DPR 22.12.1986 n. 917 (S.O. n. 1 G.U. 31.12.1986 n. 302)  
Cass. Sez. V 18.1.2012 n. 651*

**Dr. Stefano M. Perego**  
a cura del Centro Studi CSC