

Corte di Cassazione

Sezione V

SENTENZA CIVILE

Sentenza del 30/01/2006 n. 1980

Intitolazione:

Imposte sui redditi - Redditi da locazione - Perimento della cosa locata - Intassabilita' dei canoni percepiti anticipatamente.

Massima:

Il canone di locazione anticipato ed eventualmente percepito per un immobile poi andato distrutto non e' tassabile.

*Massima redatta dal Servizio di documentazione economica e tributaria.

Testo:

Svolgimento del processo

La sig.ra M.N.V. impugnava avanti alla CTP di Bari l'avviso di accertamento emesso dall'Ufficio Distrettuale delle II.DD. di Bari notificato in data 5 marzo 1997, con cui veniva rettificato il reddito di fabbricati da essa dichiarato per l'anno 1992, elevandolo da lire 84.515.000 a lire 121.182.000. La rettifica faceva seguito ad un accertamento della Guardia di Finanza da cui era emerso che la contribuente, nella sua qualita' di proprietaria del T.P. di Bari, aveva ricevuto dalla soc. F.P. a r.l. (cui il teatro stesso era stato concesso in locazione) un assegno circolare di lire 50.000.000 quale canone di locazione anticipato per il periodo 4 ottobre 1991 - 3 ottobre 1992.

La contribuente eccepiva l'illegittimita' dell'atto impositivo assumendo che nella fattispecie mancavano i presupposti per la tassazione, in quanto a seguito dell'avvenuta distruzione dell'immobile locato, mancavano i presupposti per il pagamento del canone convenuto.

Costitutosi il contraddittorio, l'adita Commissione, rigettava il ricorso.

Avverso tale decisione proponeva appello la contribuente, ribadendo le stesse richieste ed eccezioni dedotte nel ricorso introduttivo. La CTR adita, accoglieva il ricorso e, per l'effetto, ordinava all'Ufficio, di restituire la somma indebitamente iscritta a ruolo; tutto cio' sul presupposto decisivo che il teatro era stato distrutto dall'incendio per cui detto cespite era divenuto improduttivo di reddito. Secondo la Commissione, in specie, non aveva rilievo ne' che l'affitto del '92 fosse stato corrisposto anticipatamente dal conduttore, ne' che a lui fosse stato o meno restituito il canone dalla controparte.

L'Amministrazione proponeva quindi ricorso per cassazione, con atto notificato in data 23 febbraio 2000, esponendo un unico motivo d'impugnazione. Non si costituiva l'intimata.

Motivi della decisione

Con l'unico motivo, il Ministero deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1, 6 e 22 del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917; omessa, insufficiente motivazione su un punto decisivo (art. 360, nn. 3 e 5 del codice di procedura civile).

Secondo il ricorrente, presupposto per l'imposizione fiscale e' il possesso del reddito e percio' il percepimento delle somme imponibili da parte del contribuente, a prescindere da possibili considerazioni inerenti alla sussistenza o meno di una valida causa giustificativa dell'attribuzione patrimoniale de qua. Pertanto non e' corretta l'affermazione della CTR circa l'irrelevanza della restituzione o meno del canone al conduttore.

La doglianza non appare fondata.

Nella fattispecie invero e' venuto a mancare il presupposto impositivo

con il venir meno dell'obbligo di corrispondere il canone per la sopravvenuta impossibilita' totale della prestazione ex art. 1463 del codice civile in conseguenza della distruzione della cosa locata.

Non e' inutile ricordare al riguardo che, seconda la norma richiamata, la parte liberata per la sopravvenuta impossibilita' della prestazione non puo' chiedere la controprestazione e deve restituire quella che abbia gia' ricevuta, secondo le norme relative alla ripetizione dell'indebito. Non importa poi che, eventualmente, la somma corrisposta resti ugualmente dovuta (ad es., a titolo di' risarcimento del danno per responsabilita' del conduttore per omessa custodia ex art. 2051 del codice civile), poiche' in tal caso si tratterebbe di un diverso titolo, da cui non puo' scaturire l'obbligo tributario in parola.

Il ricorso di conseguenza dev'essere rigettato - Nulla per le spese.

P.Q.M.

La Corte, rigetta il ricorso; nulla per le spese.