



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

SFRATTO CONVALIDATO: I CANONI DI LOCAZIONE NON SONO TASSABILI

Pubblicato il 2 Dicembre 2024 di Sabatino Pizzano



Nel panorama fiscale italiano, una recente ordinanza della Corte di Cassazione (**n. 28742 del 2024**) ha chiarito in modo significativo la questione della tassazione dei canoni di locazione non percepiti dopo la convalida di uno sfratto. **I canoni di locazione non percepiti dopo la convalida di uno sfratto non devono essere considerati reddito imponibile.** Questa decisione offre un'importante interpretazione delle normative vigenti, con implicazioni rilevanti per i proprietari di immobili. Analizziamo nel dettaglio il contenuto e le conseguenze di questa decisione.

Il Caso Giudiziario

Il caso sottoposto all'attenzione della Corte di Cassazione vedeva coinvolto un proprietario immobiliare che aveva ricevuto un avviso di accertamento per il pagamento di imposte sui canoni di locazione non percepiti. L'immobile in questione era stato locato per uso non abitativo e lasciato dal conduttore il 26 novembre 2009. Tuttavia, il proprietario aveva ottenuto una convalida di sfratto per morosità già il 30 giugno 2009.

Il confronto con l'Agenzia delle Entrate ruotava attorno al periodo intercorrente tra la convalida dello sfratto e il rilascio effettivo dell'immobile. Secondo l'Amministrazione finanziaria, i canoni di locazione maturati in questo lasso di tempo dovevano essere tassati come reddito fondiario.

Il Principio di Effettiva Percezione

La Corte ha ritenuto che non fosse legittimo considerare tassabili i canoni non percepiti dopo la convalida dello sfratto.

La normativa vigente stabilisce che il reddito fondiario, spesso legato al possesso di immobili, debba riflettere la reale disponibilità delle somme, non la loro mera maturazione teorica. **Questa interpretazione è fondamentale, poiché separa il concetto di possesso del bene dalla sua effettiva redditività economica.**

Cosa Significa per i Proprietari

La sentenza della Corte di Cassazione non solo definisce un criterio giuridico chiaro, ma fornisce anche ai proprietari di immobili una guida pratica per la gestione delle situazioni di inadempienza contrattuale. **I proprietari che hanno avviato procedimenti di sfratto possono evitare di pagare tasse sui canoni non percepiti, alleviando così il peso fiscale durante periodi già difficili.**

Questo stabilisce un precedente importante per le questioni fiscali legate alla locazione di immobili, incentivando soluzioni tempestive e appropriati accordi contrattuali.

Esempi Pratici di Applicazione

Consideriamo un proprietario che, dopo aver locato un locale a un inquilino moroso, ottiene la convalida dello sfratto il 15 febbraio e l'immobile viene liberato il 15 aprile. In questo scenario, i canoni di marzo e aprile non saranno tassabili, poiché la convalida dello sfratto precede la loro maturazione.

Questo esempio mette in evidenza come un tempestivo ricorso legale possa tradursi in un vantaggio fiscale tangibile.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA