

# **Canoni di locazione commerciale: anche se non percepiti devono essere dichiarati fino alla convalida dello sfratto per morosità'.**

Scritto da: [Avv. Raffaella De Vico](#)

Data: 4 Febbraio 2012

La Corte di Cassazione, nella Sentenza n. 651 del 18 gennaio 2012, ha affermato che soltanto per il periodo successivo all'emissione del provvedimento di convalida di sfratto per morosità può parlarsi fondatamente di intassabilità, nel caso di immobile adibito ad uso commerciale, del reddito parametrato sui canoni di locazione.

La pronuncia si inserisce nell'ambito della questione, largamente dibattuta in giurisprudenza, dell'applicabilità delle imposte in caso di mancata percezione dei canoni di locazione dovuta alla morosità del conduttore.

La Suprema Corte ha richiamato l'orientamento in parte espresso nella propria giurisprudenza, ed invocato dallo stesso ricorrente in riferimento al caso di specie, secondo il quale la mancata percezione dei canoni di locazione per morosità del conduttore ne impedisce l'assoggettamento all'Irpef, con la conseguenza che nel caso di immobile concesso in locazione, deve essere assoggettata a tassazione agli effetti delle imposte sui redditi la relativa rendita catastale, e non il canone previsto dal contratto, qualora il contribuente provi la mancata percezione dei canoni.

La Corte di Cassazione, però, ha, altresì, ricordato la posizione assunta in altre pronunce secondo la quale l'intervenuta risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del locatario, unitamente alla circostanza del mancato pagamento dei canoni relativi a mensilità anteriori alla risoluzione, non è idonea di per sé ad escludere che tali canoni concorrano a formare la base imponibile Irpef.

Il recente orientamento seguito dalla Cassazione è stato costruito su questa seconda posizione. Come detto, la conclusione espressa nella pronuncia del 18 gennaio 2012 è che fino alla data del provvedimento di convalida di sfratto per morosità i canoni di locazione commerciale devono essere dichiarati anche se non percepiti. Per questo periodo, non potrà, quindi, come era stato fatto dal ricorrente, essere richiesto il rimborso dell'Irpef versata in relazione ai canoni di locazione non incassati.

a cura dell'Avv. Raffaella De Vico.

Maggiori informazioni e approfondimenti sistematici ed esaurienti inviati direttamente alla vostra

mail, acquisti la [circolare informativa fiscale](#)