

Civile Ord. Sez. 6 Num. 19240 Anno 2016

Presidente: CIRILLO ETTORE

Relatore: FEDERICO GUIDO

Data pubblicazione: 28/09/2016

### ORDINANZA

CV + CI

sul ricorso 16551-2015 proposto da:

PALMIERI VITO, elettivamente domiciliato in ROMA, V.DEL  
BABUINO 29, presso lo studio dell'avvocato STELLA PETRUCCI,  
rappresentato e difeso dall'avvocato <sup>RATTAUE</sup> GIOVANNI LAMPARELLI  
giusta procura a margine del ricorso;

- *ricorrente* -

*contro*

AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO BENEVENTO , in  
persona del Direttore Centrale pro tempore, elettivamente domiciliata  
in ROMA, VIA DEI PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA  
GENERALE DELLO STATO, che la rappresenta e difende, ope-  
legis;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 10391/2014 della COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE di NAPOLI, depositata il 02/12/2014; udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 27/06/2016 dal Consigliere Relatore Dott. GUIDO FEDERICO.

La Corte,

costituito il contraddittorio camerale sulla relazione prevista dall'art. 380 bis c.p.c., osserva quanto segue:

Il contribuente Vito Palmieri ricorre con *quattro motivi*, nei confronti dell'Agenzia delle entrate, che resiste con controricorso, per la cassazione della sentenza della Commissione Tributaria Regionale della Campania n.10391/8/14, depositata il 2 dicembre 2014, con la quale, in riforma della pronuncia di primo grado, è stato respinto il ricorso del contribuente avverso l'avviso di accertamento per maggiore Irpef per l'anno 2006, in relazione a canoni di locazione non dichiarati.

La CTR, in particolare, ha disatteso la prospettazione del contribuente, affermando che in base alla normativa vigente sussiste l'obbligo per il locatore di immobili ad uso commerciale di esporre in dichiarazione il reddito derivante dai canoni di locazione ancorchè non percepiti.

Con il *primo motivo di ricorso* il contribuente denuncia la nullità della sentenza per difetto assoluto di motivazione in relazione all'art. 360 n.4) cpc.

Il motivo non appare fondato.

Non appare infatti sussistente il vizio di c.d. *motivazione apparente* della sentenza, ravvisabile nel solo caso in cui il giudice non abbia in alcun modo indicato le ragioni della decisione ed omettendo di indicare gli elementi da cui ha tratto il proprio convincimento, senza alcuna disamina logico-giuridica dell'atto di impugnazione, rendendo in tal

modo impossibile ogni controllo sull'esattezza e logicità del suo ragionamento (Cass. n.16736/2007).

Nel caso di specie, la CTR ha, seppure in modo succinto, chiaramente indicato la *ratio decidendi* della ritenuta fondatezza dell'accertamento, consistente nell'obbligo per il locatore di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo di esporre in dichiarazione il reddito derivante dai canoni di locazione, ancorchè non percepiti per effetto di morosità.

Con il *secondo motivo* si denuncia la nullità della sentenza impugnata per il mancato rilievo della genericità e conseguente inammissibilità dell'atto di appello dell'Agenzia delle Entrate avverso la sentenza di primo grado che ne aveva accolto il ricorso.

Neppure tale censura coglie nel segno.

Non appare infatti ravvisabile la genericità dei motivi di impugnazione con i quali l'Amministrazione ha ribadito le risultanze dell'accertamento contestando la mancata indicazione dei canoni di locazione relativi all'immobile locato.

Si osserva infatti che secondo il consolidato indirizzo di questa Corte, nel processo tributario, ove l'Amministrazione finanziaria si limiti a ribadire e riproporre in appello le stesse ragioni ed argomentazioni poste a sostegno della legittimità del proprio operato, come già dedotto in primo grado, in quanto considerate dalla stessa idonee a sostenere la legittimità dell'avviso di accertamento annullato, è da ritenersi assolto l'onere d'impugnazione specifica previsto dall'art. 53 del d.lgs. 31 dicembre 1992, n. 546, secondo il quale il ricorso in appello deve contenere "i motivi specifici dell'impugnazione" e non già

"*nuovi motivi*", atteso il carattere devolutivo pieno dell'appello, che è un mezzo di impugnazione non limitato al controllo di vizi specifici della sentenza di primo grado, ma rivolto ad ottenere il riesame della causa nel merito.(Cass. 3064/2012)

Con il *terzo motivo* si denuncia la violazione degli artt. 23 comma 1 , 34 comma 4 bis TUIR , in relazione all'art.360 n.3) cpc, lamentando che la CTR abbia ommesso di considerare l'intervenuta risoluzione del contratto di locazione, evento che impedisce di far rientrare l'ammontare del canone nella base imponibile.

La censura appare fondata, con assorbimento dell'ulteriore motivo di ricorso.

Secondo il consolidato indirizzo di questa Corte, infatti, in tema di imposte sui redditi, in base al combinato disposto degli artt. 23 e 34 TUIR, il reddito degli immobili locati per fini diversi da quello abitativo è individuato in relazione al reddito locativo fin quando risulta in vita un contratto di locazione, con la conseguenza che anche i canoni non percepiti per morosità costituiscono reddito tassabile fino a che non sia intervenuta la risoluzione del contratto o un provvedimento di convalida di sfratto(Cass.651/2012).

A tali principi non risulta essersi attenuta la sentenza impugnata che si è limitata ad affermare l'obbligo del locatore di esporre in dichiarazione il reddito derivante dai canoni di locazione, ancorchè non percepiti, omettendo di accertare se fosse nel frattempo intervenuto un provvedimento di risoluzione del contratto o di convalida di sfratto.

La sentenza della CTR va dunque cassata con rinvio ad altra sezione della CTR della Campania che si conformerà al seguente principio di diritto:

In materia di imposte di redditi, in caso di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, anche i canoni non percepiti costituiscono reddito tassabile fino a che non sia intervenuta la risoluzione del contratto o un provvedimento di convalida di sfratto.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso.

Cassa la sentenza impugnata con rinvio ad altra sezione della CTR della Campania , anche per la liquidazione delle spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma il 27 giugno 2016

**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**

**Il Presidente**  
**Dott. Ettore Cirillo**