

Civile Sent. Sez. 5 Num. 22906 Anno 2020

Presidente: SORRENTINO FEDERICO

Relatore: VENEGONI ANDREA

Data pubblicazione: 21/10/2020

**SENTENZA**

sul ricorso 12984-2015 proposto da:

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

- *ricorrente* -

**contro**

2020

TEFRAL SRL;

358

- *intimata* -

avverso la sentenza n. 1285/2014 della COMM.TRIB.REG.SEZ.DIST. di PESCARA, depositata il 19/11/2014;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 11/02/2020 dal Consigliere Dott. ANDREA  
VENEGONI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. IMMACOLATA ZENO che ha concluso per  
l'inammissibilità del primo e secondo motivo e il  
rigetto del terzo motivo;

udito per il ricorrente l'Avvocato BACOSI che ha  
chiesto l'accoglimento del ricorso.

#### FATTI DI CAUSA

1. Con ricorso per cassazione l'Agenzia delle Entrate esponeva di avere recuperato a tassazione per l'anno 2005, nei confronti della società Tefral srl, l'importo di euro 35.995,86 quali ricavi non dichiarati, costituenti maggior canone di locazione spettante alla società, quale locatrice di un immobile, in base al contratto di locazione secondo cui per gli anni successivi al primo rinnovo (e quindi dall'anno 1997, essendo stato stipulato il contratto l'1.7.1990 per la durata di sei anni) il canone sarebbe stato aumentato secondo un calcolo previsto dal contratto stesso.

Esponava inoltre che analoga ripresa era stata condotta separatamente anche per le altre annualità, ed in particolare per gli anni dal 2000 al 2003, e che i relativi giudizi si erano sempre conclusi sfavorevolmente al contribuente, e la sentenza relativa all'anno 2002 era anche passata in giudicato.

2. La società aveva impugnato l'avviso di accertamento eccependo che non vi era alcuna prova del fatto che il presunto maggior canone fosse stato effettivamente percepito, e la CTP annullava in questa parte l'accertamento.

3. Aveva quindi appellato l'ufficio, sottolineando tra l'altro la formazione del giudicato esterno sfavorevole alla società nel giudizio relativo all'anno 2002, e la CTR rigettava l'appello.

4. Per la cassazione di tale sentenza ricorre quindi a questa Corte l'ufficio sulla base di tre motivi. La società non si è costituita.

#### RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo l'ufficio deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. e dell'art. 18 e 53 d. lgs. n. 546 del 1992 in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c. - nullità della sentenza e del procedimento.

La CTR non si sarebbe pronunciata sui motivi di appello, ed in particolare sul dedotto giudicato esterno.

1.1. Il motivo è infondato.

Proc. n. 12984/15



Il fatto che la CTR sia entrata nel merito significa che essa ha implicitamente ritenuto infondata l'efficacia del giudicato esterno, dal momento che la questione sul giudicato (preliminare e, in tesi, assorbente secondo l'ordine logico-giuridico delle questioni medesime, come stabilito dall'art. 276, secondo comma, c.p.c.) era stata espressamente posta nel giudizio di secondo grado.

2. Con il secondo motivo deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 2909 c.c. in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c. La sentenza della CTR sarebbe errata perché non avrebbe tenuto conto dell'efficacia del giudicato esterno formatosi in relazione all'anno 2002.

Con il terzo motivo deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 109 tuir in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c. La CTR avrebbe erroneamente interpretato la norma in questione, in quanto la maturazione del corrispettivo nell'esercizio in questione consente l'attribuzione al contribuente per competenza, indipendentemente dalla effettiva percezione, e spetta a quest'ultimo fornire la prova di un'eventuale modifica contrattuale che ponga nel nulla la clausola in base alla quale il maggior canone è stato attribuito.

#### 2.1. Il terzo motivo è fondato.

Sulla questione della tassazione dei canoni di locazione non conseguiti dal locatore, il principio affermato da questa Corte (sez. V n. 30372 del 2019) è, infatti, nel senso che: «In tema di redditi di impresa, i ricavi derivanti dai canoni di locazione devono considerarsi conseguiti, ai sensi dell'art. 109, comma 2, lett. b), TUIR, alla data di maturazione dei medesimi, in quanto, fino all'eventuale risoluzione del contratto, non possono essere qualificati come componenti positivi dei quali non sia certa l'esistenza o la determinazione dell'ammontare, a prescindere dalla concreta corresponsione (Cass. 11/05/2018, n. 11556; in senso conforme, con riferimento al reddito fondiario derivante dalla locazione di immobili ad uso commerciale: Cass. 18/01/2012, n. 651; 28/09/2016, n. 19240)».



Proc. n. 12984/15

La sentenza impugnata deve, pertanto, essere cassata già alla luce di questo motivo, perché il principio affermato dalla CTR è, in sostanza, che per la tassazione occorre la prova del percepimento del canone, e questo principio è errato.

3. L'accoglimento del terzo motivo comporta l'assorbimento del secondo, anche perché il giudicato invocato dall'ufficio è a sé favorevole. In questo senso, la questione del giudicato può essere riproposta in sede di giudizio di rinvio.

**P.Q.M.**

Accoglie il terzo motivo, assorbito il secondo.

Cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla CTR dell'Abruzzo, in diversa composizione, anche per le spese del presente giudizio.

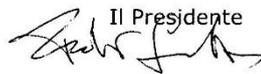
Rigetta il primo motivo.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio dell'11 febbraio 2020.

Il Consigliere Estensore



Il Presidente



CONSIGLIERIA