

Immobili. L'obbligo fiscale non grava sul proprietario

Fabbricati pignorati, spetta al custode dichiarare il reddito

**Ferruccio Bogetti
Gianni Rota**

Nel caso di pignoramento giudiziale dell'immobile è il custode giudiziale che deve dichiarare i relativi redditi, e non il proprietario-debitore. Sulla base di questo principio la Ctr Lombardia, nella sentenza 1532/6/2016 (presidente e relatore Silocchi), ha respinto l'appello presentato dalle Entrate, che già in primo grado si erano viste dar torto dal giudice tributario.

Il caso

L'Agenzia accerta un maggior imponibile ex articolo 41-bis del Dpr 600/1973 a un contribuente per omessa dichiarazione di canoni locativi relativi all'anno d'imposta 2008, in relazione a un contratto di locazione stipulato il 1° ottobre 2006.

Il contribuente si difende sostenendo di aver perso il possesso nel giugno 2006, quando il bene era stato pignorato con regolare trascrizione in Conservatoria, e affermando che nel corso della procedura esecutiva i canoni erano stati riscossi dal custode.

Ma per l'amministrazione tale comportamento costituisce omissione di dichiarazione del reddito fondiario. In primis, va richiamato l'articolo 26 del Tuir, secondo cui i redditi fondiari concorrono sempre alla formazione del reddito complessivo, indipendentemente dalla loro percezione. Inoltre, va sottolineato che il pignoramento e l'affidamento in custodia non modificano il titolo di proprietà, che avviene solo con l'aggiudicazione da parte del terzo, avvenuta nel caso specifico solo nel corso del 2011.

Il giudice di primo grado accoglie il ricorso del contri-

bute e l'amministrazione va in appello. Ma la Ctr conferma la sentenza impugnata sconfessando nuovamente la fondatezza della pretesa invocata dal fisco.

Le motivazioni

I giudici richiamano dapprima la sentenza 8821/2014 della Cassazione, secondo cui il presupposto per la tassazione dei redditi fondiari, in base all'articolo 26 del Tuir, è la proprietà dei beni immobili (o la titolarità di un altro diritto reale), mentre è irrilevante ai fini impositivi la materiale disponibilità o l'effettivo godimento dei beni. Il che - in astratto - giustificerebbe la pretesa del fisco, dal momento che la proprietà del bene nel 2008 era ancora in capo al contribuente.

In seconda battuta, però, i giudici richiamano la pronuncia 23620/2011 con cui la Suprema corte aveva annullato un avviso di accertamento in relazione all'omessa contabilizzazione da parte del proprietario dei canoni locativi, riscossi dal custode dell'immobile sottoposto a sequestro giudiziario.

Secondo la giurisprudenza di legittimità, infatti, l'instestataro di un immobile soggetto a sequestro giudiziario non può considerarsi titolare di alcun reddito proveniente dall'immobile in questione perché i canoni e tutti gli altri frutti rimangono nella materiale disponibilità del custode giudiziale. Di fatto, l'obbligo legale di rendiconto - prescritto a carico del custode all'articolo 593 del Codice di procedura civile - impone l'esclusione di tutti i frutti rendicontati dalla base imponibile Irpef dell'instestataro/debitore, in linea con l'articolo 3, comma 1, del Tuir.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

