

Sentenza del 31/01/2023 n. 135 - Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Veneto Sezione/Collegio 2

Intitolazione:

Nessuna intitolazione presente

Massima:

Nessuna massima presente

Testo:

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Fatto e svolgimento del processo di primo grado

Il contribuente aveva sottoscritto un contratto di locazione di un immobile di sua proprietà sito a Casaleone (VR) per uso diverso dall'abitazione, nel caso di specie uffici, che prevedeva un canone mensile di €2.500,00.- ritualmente registrato in data 15/01/2013.

Successivamente le parti avevano sottoscritto una scrittura privata in data 23/04/2014 registrata in data 08/07/2014 con la quale avevano convenuto una riduzione del canone mensile ad €. 1.100,00.- con decorrenza dall'1/01/2014.

L'Agenzia delle Entrate con l'avviso di accertamento notificato in data 11/04/2019 aveva rettificato la dichiarazione dei redditi presentata dal contribuente-locatore recuperando a tassazione le imposte dovute sul reddito di locazione calcolate su quanto indicato con il contratto.

Avverso l'avviso di accertamento il contribuente aveva presentato istanza di autotutela e successivamente attivato procedura di reclamo in mediazione ai sensi dell'art. 17 bis D.Lgs. n. 546/1992 chiedendo l'annullamento della pretesa.

L'Agenzia delle Entrate accoglieva parzialmente l'istanza e rideterminava la pretesa calcolandola a far data dalla registrazione della scrittura privata con la quale le parti avevano convenuto la riduzione del canone e inoltre proponeva una riduzione delle sanzioni al 35%.

Il contribuente ha impugnato l'avviso di accertamento chiedendo l'annullamento dello stesso.

La Commissione Tributaria Provinciale adita lo ha accolto con la compensazione delle spese di lite.

Svolgimento del presente grado del giudizio

Avverso la sentenza ha proposto appello l'Agenzia delle Entrate ribadendo nel merito che ai fini fiscali l'individuazione del momento a partire dal quale si deve considerare l'accordo raggiunto dalle parti che prevedeva la riduzione del canone di locazione non può essere quello indicato in tale atto, ovvero l'1/01/2014, ma bensì la data di registrazione della scrittura in quanto è solo dal quel momento che la stessa può essere opposta ai terzi.

Parte appellante ha altresì ribadito, in merito ai motivi sollevati nel procedimento di primo grado e ritenuti assorbiti dall'impugnata decisione, che gli avvisi di accertamento emessi erano sufficientemente motivati consentendo la ricostruzione dell'iter logico che era stato posto alla base degli stessi con corretta indicazione del presupposto di fatto e delle ragioni di diritto; inoltre ribadiva che non poteva essere accolta l'istanza di disapplicazione delle sanzioni ritualmente emesse in forza della pretesa esercitata.

Parte appellante ha concluso chiedendo: "Accogliere il presente appello e per l'effetto, in riforma della sentenza della CTP di Verona n. 29/21, pronunciata il 16/11/2020 e depositata il 15/02/2021, accertare e dichiarare, in riforma dell'impugnata sentenza, la legittimità e fondatezza dell'atto impugnato. In ogni caso con vittoria di spese, diritti e onorari di entrambi i gradi."

Parte appellata si è ritualmente costituita ritenendo legittima la sentenza impugnata e riproponendo l'eccezione di nullità dell'avviso di accertamento per difetto di motivazione sussistendo violazione dell'art. 42 del D.P.R. n. 600/73, nonché dell'art. 7 della Legge n. 212/2000 L. 241/1990 e per eccesso di potere.

Parte appellata ha altresì ritenuto sussistere l'illegittimità delle sanzioni emesse per violazione del principio del legittimo affidamento ex art. 10, comma 2 dello Statuto dei Diritti del Contribuente.

Parte appellata ha concluso chiedendo: "Respingere e dichiarare inammissibile e/o illegittimo e/o infondato l'appello dell'Ufficio e confermare la sentenza indicata in epigrafe e, per l'effetto, dichiarare l'atto impugnato nullo/annullabile perché illegittimo ed infondato, dichiarando così infondata ogni pretesa dell'Ufficio. Solo occorrendo, invia subordinata e senza pregiudizio di quanto sopra, per la denegata ipotesi che l'appello fosse ritenuto fondato, voglia comunque

rigettare l'appello stesso sulla base dei motivi ridedotti in via devolutiva specificati in contesto e, per l'effetto, comunque confermare l'annullamento dell'atto impugnato.

Vinte spese ed onorari, in questo grado e del precedente.".

La causa all'udienza del 14 novembre 2022 è stata trattenuta a decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Osserva la Corte che la problematica oggetto di causa ha avuto, pur in epoca successiva e in particolare nella fase emergenziale dovuta alla pandemia da Covid-19, particolare rilevanza ed è stato oggetto di numerose valutazioni sia in dottrina che in giurisprudenza in quanto numerosi contratti di locazione sono stati oggetto di rinegoziazione, con adeguamento alle mutate esigenze economiche commerciali.

Tale facoltà, come nel caso di specie, non può essere contestata dall'Ufficio rientrando nell'ambito dell'autonomia negoziale.

Le nuove pattuizioni, quindi, hanno efficacia dalla loro sottoscrizione e possono avere effetti retroattivi, come nel caso di specie, valendo l'accordo dei contraenti. La registrazione non ha quindi effetto costitutivo bensì meramente pubblicistico valendo come elemento di prova al fine di consentire certezza legale alla riduzione operata che peraltro può essere provata anche in altro modo.

Nel caso di specie, circostanza non contestata, il conduttore titolare di partita IVA ha dedotto quale costo passivo il canone di locazione così come determinato con l'accordo intervenuto con parte locatrice. Tale circostanza costituisce elemento sufficiente per confermare tempi e modalità di applicazione della rinegoziazione del contratto di locazione.

Il locatore quindi non può essere tassato su redditi non conseguiti.

L'appello va pertanto respinto e confermata la decisione impugnata.

Ritiene la Corte che, stante la particolarità della materia trattata, debbano essere interamente compensate le spese anche del presente grado di giudizio.

P.Q.M.

La Corte respinge l'appello e conferma l'impugnata decisione. Spese compensate.

Verona, 14 novembre 2022