

Corte di Cassazione  
**Sentenza del 7 maggio 2003, n. 6911**

**Integrale**

---

ACCERTAMENTO - RENDITA CATASTALE - IRPEF - ILOR - REDDITO IMPONIBILE

---

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La Amministrazione delle Finanze ricorre per cassazione deducendo un unico motivo avverso la sentenza n. 274/15/97 del 16 luglio 1997 con cui la Commissione Tributaria Regionale per il Piemonte, confermando la pronuncia di primo grado, ha ritenuto che nell'imponibile ai fini IRPEF ed ILOR del Sig. Diego Cereia Fuso per l'anno 1986 dovesse essere iscritta la rendita catastale di fabbricati di sua pertinenza e non i canoni indicati nei contratti di locazione, dal momento che tali canoni risultavano non versati dall'inquilino.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La Amministrazione deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 35, secondo comma, D.P.R. n. 597/1973. Difetto di motivazione circa un punto decisivo della controversia.

Richiama la tesi già sostenuta in sede di merito dall'Ufficio secondo la quale, alla stregua dell'art. 35 D.P.R. n. 597/1973 (ora art. 35 del D.P.R. 917/1986), il reddito imponibile degli immobili locati è quello risultante dal contratto di locazione, senza che a nulla rilevi la concreta percezione dei canoni.

La Amministrazione si appella alla lettera del secondo comma del citato art. 35, che recita: "il reddito lordo effettivo è costituito dai canoni di locazione risultanti dai relativi contratti; in mancanza di questi, è determinato comparativamente ai canoni di locazione di unità immobiliari aventi caratteristiche simili e ubicate nello stesso fabbricato o in fabbricati vicini". E dalla norma deduce che sia irrilevante se "i canoni di locazione risultanti dai relativi contratti" siano stati o meno versati al contribuente.

Il Collegio ritiene di non aderire alla impostazione proposta dal Fisco, e di collocarsi invece nel filone giurisprudenziale divenuto ormai prevalente con le pronunce delle Sezioni Unite n. 17394 del 6 dicembre 2002 e n. 15063 del 25 ottobre 2002.

Questo filone giurisprudenziale assume a solido fondamento l'art. 53 della Costituzione secondo cui il carico fiscale deve essere ragguagliato alla "capacità contributiva", cioè alla effettiva ricchezza a disposizione del contribuente. Non è quindi consentito - ad esempio - tassare quelle ricchezze che siano state erroneamente indicate in una denuncia, ma che non siano possedute dal soggetto passivo della imposta.

L'indicazione costituzionale è poi stata recepita e rafforzata dallo "statuto dei diritti del contribuente" approvato con legge 27 luglio 2000, n. 212, in particolare laddove ha sancito il principio di buona fede che, ad avviso del Collegio, impone alla Amministrazione di far riferimento a dati di ricchezza reali.

I criteri della capacità contributiva e della buona fede sono suscettibili di molteplici implicazioni. Ed anche nel caso di specie, offrono un solido criterio nella interpretazione di una legge che ben può essere intesa in conformità a tali principi.

Invero il citato art. 35 riguarda i criteri applicabili nella revisione della rendita catastale, e solo per analogia viene dal Fisco invocato anche in un caso di tassazione ai fini IRPEF del reddito effettivo di un immobile.

La rendita catastale è però, per definizione, una rendita potenziale e non una rendita effettiva, tant'è vero che può essere ridotta ove l'immobile non sia in concreto locato; e sempre collocandosi sul piano della potenzialità l'art. 23 del D.P.R. 916/1986 utilizza le parole "indipendentemente dalla percezione".

Ipotesi diversa si realizza quando la tassazione viene compiuta non sulla base della rendita catastale (accresciuta o ridotta secondo parametri indicati dalla legge), bensì in base al reddito specifico derivante da un singolo contratto ed

in questo caso la legge 23 febbraio 1960, n. 131, (cui rinviava l'art. 88 del D.P.R. 597/1973) parlava di "reddito lordo effettivo delle unità immobiliari".

Dunque nel caso in cui non si debba far ricorso alla rendita catastale (come vorrebbe la Amministrazione), i dati contrattuali forniscono solo una indicazione presuntiva; poiché - di consueto - i proprietari percepiscono il canone indicato nel contratto. Ma deve essere consentita la prova contraria, così come nel caso di specie avvenuto attraverso elementi indiziari (quale la procedura di sfratto per morosità) che il giudice di merito ha con insindacabile e non contestato giudizio ritenuto congrui.

Il ricorso deve quindi essere rigettato.

Non vi è luogo a provvedere per le spese.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.