



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE  
DI LOMBARDIA

SEZIONE 24

riunita con l'intervento dei Signori:

- \_\_\_\_\_ Presidente
- \_\_\_\_\_ Relatore
- \_\_\_\_\_ Giudice
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sull'appello n. \_\_\_\_\_  
depositato il: \_\_\_\_\_

- avverso la sentenza n. \_\_\_\_\_  
Provinciale di MILANO  
contro:

emessa dalla Commissione Tributaria

proposto dall'appellante:

difeso da: \_\_\_\_\_

**Atti impugnati:**

AVVISO DI ACCERTAMENTO n° \_\_\_\_\_  
AVVISO DI ACCERTAMENTO n° \_\_\_\_\_

SEZIONE

N° 24

REG.GENERALE

N° 2445/2016

UDIENZA DEL

02/05/2017 ore 09:30

N°

2424/24/2017

PRONUNCIATA IL:

02/05/2017

DEPOSITATA IN  
SEGRETARIA IL

31/05/2017

Il Segretario

*T. Puccinelli*

## IN FATTO E IN DIRITTO

Con sentenza del 10 ottobre 2015 n. 8432 la Commissione Tributaria Provinciale di Milano ha respinto il ricorso proposto da \_\_\_\_\_ avverso l'avviso di accertamento n. \_\_\_\_\_, con cui era stato sottoposto a tassazione il reddito derivante da locazione non abitativa. In particolare, il giudice di prime cure ha rigettato l'eccezione di carenza di motivazione dell'atto, ritenendo che esso indicasse in maniera esaustiva i presupposti di imposta, nonché quella di mancato preavviso bonario, non essendo previsto in caso di controllo formale della dichiarazione ex artt. 36 bis e 36 ter del d.P.R. n. 600 del 1973; inoltre, la Commissione provinciale ha ritenuto che l'Ufficio abbia fatto corretta applicazione dell'art. 26 del d.P.R. n. 917 del 1986, in base al quale i redditi da locazione di fabbricato ad uso non abitativo concorrono ai fini Irpef a prescindere dalla loro percezione, essendo indifferente se essa debba avvenire direttamente ovvero, come nel caso oggetto di giudizio, per il tramite del custode giudiziario di immobile sottoposto a pignoramento.

Avverso tale decisione ha proposto appello la ricorrente deducendo, in via preliminare, la carenza di motivazione della sentenza di primo grado in ordine alla pretesa esaustività dell'atto di accertamento e rappresentando di non aver mai formulato l'eccezione relativa al mancato tentativo di bonario componimento.

Nel merito la ricorrente ha insistito per la non applicabilità dell'art. 26 del d.P.R. n. 917 del 1986, che presuppone il possesso dell'immobile, che lei avrebbe perduto, a seguito di pignoramento, nell'anno 2009.

In ogni caso la sig.ra \_\_\_\_\_ ha rilevato che il reddito da fabbricati nell'ordinamento è tassato in base al principio della rendita catastale, mentre la tassazione compiuta sulla base di un contratto di locazione comporta che i dati contrattuali costituiscano una mera indicazione, nei confronti della quale deve poter essere consentita la prova contraria. Quest'ultima, nel caso di specie, sarebbe stata fornita dalla contribuente mediante la



7  
4

produzione in giudizio del progetto di distribuzione delle somme ricavate dalla vendita del bene pignorato, da cui si evincerebbe che il custode giudiziario non ha percepito i canoni localizi, avendo distribuito ai creditori il solo prezzo del bene.

Si è costituita l'Agenzia delle entrate contestando l'applicabilità alla fattispecie della previsione di bonario componimento, deducendo l'eshaustività della motivazione della sentenza di primo grado ed insistendo, nel merito, sull'obbligo di dichiarazione dei redditi da locazione di fabbricati ad uso non abitativo, anche nel caso di mancata percezione di essi, rilevando ai fini Irpef il momento formativo del reddito e non quello percettivo.

L'appello non è fondato; quanto all'eccezione preliminare essa non può essere accolta poiché l'atto impugnato è chiaro nel contenuto e da esso si evince il fondamento della pretesa impositiva.

Nel merito l'appellante si duole della non corretta applicazione dell'art. 26, comma 1, del d.P.R. n. 917 del 1986, che prevede che i redditi fondiari concorrono a formare il reddito indipendentemente dalla loro percezione, per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso.

In particolare, la contribuente riferisce di aver perduto il suddetto possesso nell'anno 2009 - ovvero nel periodo di imposta che viene in considerazione - a seguito del pignoramento dell'immobile, con nomina di un custode giudiziario diverso dal debitore.

Orbene, il pignoramento consiste in un'ingiunzione al debitore di astenersi da qualsiasi atto volto a sottrarre alla garanzia del credito il bene soggetto all'espropriazione, esso si attegga, dunque, come un vincolo di destinazione che lo Stato imprime sul bene, in funzione del soddisfacimento dei creditori.

Qualora venga nominato un custode diverso dal debitore, questi agisce come ausiliare del giudice, quale organo pubblico della procedura esecutiva.



Il custode, a seguito dell'investitura del giudice, si trova, dunque, ad avere una relazione qualificata con il bene pignorato, che ha l'obbligo di conservare ed amministrare, ritraendone ogni utilità, ivi inclusa la riscossione delle rendite, in funzione della vendita.

Il compito del custode è quello di realizzare l'interesse della procedura esecutiva, tuttavia va considerato che esso, quale effetto del soddisfacimento dei creditori, comporta la liberazione del debitore dalle proprie obbligazioni e questo risultato viene realizzato anche mediante l'utilizzo delle rendite fondiari riscosse dal custode, che concorrono alla formazione della massa da distribuire ai creditori.

Orbene il richiamo al possesso contenuto nell'art. 26 del d.P.R. n. 917/86 è effettuato in relazione al collegamento della rendita al titolare del diritto sul bene, essendo la sua riscossione riferibile al possessore.

Conseguentemente, ai fini tributari, il venir meno del possesso rileva quale indice della mancanza di tale collegamento, tuttavia nel caso di nomina di custode giudiziario non può ritenersi che tale collegamento venga meno poiché il terzo è un mero detentore qualificato del bene e i poteri di conservazione ed amministrazione a lui conferiti vengono esercitati per realizzare, indirettamente, l'interesse del debitore.

L'appellante, a sostegno delle proprie ragioni, ha, altresì, dedotto che, dal progetto di distribuzione predisposto nel corso della procedura esecutiva e depositato nel presente giudizio, risulta che ai creditori è stato distribuito il solo ricavato della vendita e, quindi, sarebbe dimostrato che il custode non ha riscosso alcuna rendita.

Tale circostanza non può essere posta a valido fondamento dell'appello, poiché l'art. 26 cit. chiarisce espressamente che la concorrenza della rendita fondiaria alla determinazione del reddito prescinde dall'effettiva percezione, fermo in ogni caso il diritto di far valere la responsabilità del custode giudiziario per il mancato adempimento delle obbligazioni che la legge gli impone.



La conservazione del possesso del bene da parte della contribuente, se pure detenuto per mezzo del custode giudiziario, imponeva quindi l'obbligo dichiarativo, non essendo sufficiente, in presenza di contratti di locazione, la dichiarazione della sola rendita catastale.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

PQM

Rigetta l'appello e condanna l'appellante alla rifusione delle spese che liquida in € 500 onnicomprensivi.

Così deciso in Milano il    maggio

Il giudice rel.

Il Presidente

IL CASO.it