

Come non pagare tasse sulla casa con l'inquilino abusivo

SU 27 DICEMBRE 2017 DA AVV. P. EMANUELE PALUMBO IN TRIBUTI E TASSE, TUTELA CONSUMATORI

Affitto: possibile evitare di versare le imposte sui canoni di locazione, l'Imu e la Tasi in presenza di un abusivo che non è stato ancora sfrattato.

Hai dato in affitto un appartamento a una persona che, dopo un primo periodo di regolare pagamento, ha poi smesso di versare il canone di locazione. Dopo numerosi solleciti sei stato costretto a ricorrere a un avvocato affinché avviasse gli atti in tribunale per lo sfratto. Il giudice ha impiegato qualche mese, ma alla fine ha firmato l'ordinanza per il rilascio dell'immobile. Di fatto, però, nonostante il provvedimento del tribunale, non sei riuscito ancora a mandare via di casa l'abusivo. Per prendere un appuntamento con l'ufficiale giudiziario ci sono voluti diversi mesi e, al primo accesso, l'inquilino non si è fatto trovare. Ce ne saranno degli altri – ti ha assicurato l'avvocato – ma, nel frattempo, sta arrivando la scadenza per il pagamento delle imposte sulla casa: vorresti evitare quantomeno di pagarle visto che non hai più la disponibilità del tuo immobile e non puoi trarne alcuna utilità. Come fare? In questo articolo ti spiegheremo – alla luce di alcune e interessanti sentenze – **come non pagare le tasse sulla casa con l'inquilino abusivo**. Prenderemo in considerazione, in particolare, due ipotesi: l'indicazione dei canoni di locazione nella dichiarazione dei redditi (sui quali si devono abitualmente versare le imposte nonostante la morosità dell'affittuario) e il versamento annuale dell'Imu e della Tasi. Ma procediamo con ordine.

I canoni di locazione vanno dichiarati anche se non pagati

Se, in passato, hai già dato in affitto un appartamento saprai che la legge ti impone di indicare, nella dichiarazione dei redditi, tutti i canoni mensili di locazione, anche quando non versati dall'inquilino moroso e, quindi, non percepiti. Secondo la legge [1], infatti, i redditi fondiari concorrono a formare il reddito del proprietario dell'immobile anche se non corrisposti dal conduttore. Quindi, se l'inquilino per uno o più mesi non ti versa l'affitto dovrai ugualmente denunciare tali somme "ideali" nella dichiarazione dei redditi e pagarvi le tasse. L'obbligo cessa solo nel momento in cui ottieni l'ordinanza di sfratto del tribunale. Eseguire la procedura giudiziale nel più breve tempo possibile è quindi anche una questione di esonero dal carico fiscale.

Ci sono tuttavia diversi modi per **non pagare le tasse sui canoni di locazione in presenza di un inquilino moroso**:

- tramite «risoluzione bonaria del contratto di locazione»: ciò però implica il consenso del conduttore, che non è sempre facile ottenere;
- inserendo nel contratto una clausola (detto «**clausola risolutiva espressa**»): con questa si stabilisce che, al mancato pagamento di anche una sola rata, il contratto si considera automaticamente risolto. Perché però la risoluzione operi effettivamente è necessario inviare all'inquilino una diffida con raccomandata a/r in cui gli si comunica l'intenzione di valersi della clausola suddetta.

In questi casi il contratto di locazione si risolve automaticamente, senza bisogno di ricorrere al giudice e di una procedura di sfratto – con la conseguenza che non sarà più necessario denunciare al fisco il canone di locazione “non percepito” – a partire da tale momento:

- **nel caso di risoluzione consensuale**: da quando interviene l'accordo tra locatore e conduttore per la risoluzione del contratto;
- **nel caso di clausola risolutiva espressa**: da quando l'inquilino riceve la raccomandata del locatore con cui questi comunica di volersi valere della clausola risolutiva espressa e, quindi, di ritenere il contratto risolto per inadempimento.

Come smettere di pagare le tasse sull'affitto non percepito

Concentriamoci sul funzionamento della clausola risolutiva espressa di cui abbiamo appena parlato. Per il suo corretto funzionamento sono necessari due passaggi:

- **inserire la clausola risolutiva espressa nel contratto di affitto:** il testo da inserire può essere il seguente «Il presente contratto si intende automaticamente risolto in caso di mancato pagamento di almeno due rate consecutive»;
- **inviare una diffida all'inquilino moroso** con raccomandata a/r non appena si presenta la condizione descritta nella clausola risolutiva espressa, ossia la morosità per una o più rate consecutive. Il locatore dovrà cioè dichiarare all'affittuario di volersi avvalere del potere attribuitogli dal contratto e di ritenersi ormai libero da ogni vincolo contrattuale. Ovviamente, se l'inquilino non dovesse lasciare l'immobile resterebbe ferma la necessità di ricorrere al giudice per lo sfratto esecutivo; tuttavia il rapporto si considera ormai cessato e, pertanto, non si pagano più le imposte.

Come smettere di pagare Imu e Tasi

Di norma, il locatore è tenuto a versare anche le imposte sulla casa (Imu e Tasi) benché questa sia in affitto e l'inquilino non paghi il canone. Tuttavia, con due importanti sentenze, la Commissione Tributaria Provinciale di Roma [2], ha detto che **Imu e Tasi** non si pagano se l'appartamento è occupato da un inquilino abusivo che, nonostante l'ordine di sfratto da parte del giudice, non se ne vuole andare.

È vero: le imposte locali sulla casa sono dovute per la «**proprietà**» o gli altri diritti reali (usufrutto, enfiteusi eccetera) sugli immobili, a prescindere dall'utilizzo. Ma – spiega la legge e conferma la Cassazione [3] – per essere effettivo, il possesso deve permettere al proprietario di «ripristinare il contatto materiale con il bene quando lo voglia». Se l'immobile è occupato da un inquilino abusivo, questa possibilità è esclusa sul nascere. Quindi, alle scadenze di Imu e Tasi il proprietario dell'appartamento potrà evitare di pagare le imposte sul mattone sostenendo che, nell'immobile, c'è ancora l'affittuario moroso in attesa di essere mandato via dall'ufficiale giudiziario.

Mancato pagamento dell'affitto: diritto al risarcimento

Un'ultima interessante sentenza, a firma del Tribunale di Roma [4], ha stabilito il diritto al risarcimento del danno, nei confronti del Ministero degli Interni, da parte del proprietario dell'immobile che non è riuscito a ottenere lo sfratto immediato dell'inquilino moroso. La responsabilità per il ritardo nella procedura di sgombero dipende dallo Stato ed è quest'ultimo a dover rimborsare il locatore per avergli impedito, a causa della propria inefficienza, di ri-affittare gli spazi e incassare i canoni.

Dunque, in caso di mancato pagamento dell'affitto, se, una volta ottenuta l'ordinanza di sfratto, l'ufficiale giudiziario e la forza pubblica ritardano nel dare esecuzione al provvedimento del giudice, il Ministero degli Interni deve risarcire il proprietario dell'immobile.

Le forze di polizia – si legge nella sentenza – sono «vincolate, nella attività di tutela dell'ordine pubblico e della pubblica sicurezza e del rispetto delle leggi, ed in particolare nella tutela della legalità, ad intervenire nell'interesse del singolo». Questa omissione fa scattare una responsabilità (tecnicamente si chiama «responsabilità extra contrattuale») da parte del Ministero.

NOTE

[1] Art. 26 co. 1, TUIR. L'articolo 26 del Tuir dispone infatti che i canoni di locazione di immobili abitativi risultanti dal contratto non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. L'esclusione dalla tassazione opera limitatamente all'ammontare dei canoni che il giudice ha accertato come non riscossi.

La legge 9/2007 ha previsto in via generalizzata la sospensione delle procedure esecutive di sfratto fino al 31 dicembre 2014. In questo caso scatta, comunque, l'esenzione dal reddito per il periodo in cui opera la predetta sospensione. Tale agevolazione si applica nei comuni capoluoghi di provincia, in quelli confinanti con popolazione superiore a 10mila abitanti e ad altri comuni a forte tensione abitativa.

[2] Ctp Roma, sent. n. 25506/17 e n. 26532/2017.

[3] Cass. sent. n. 5256/2015.

[4] Trib. Roma, sent. n. 21347/2017 del 9.11.2017 depositata il 15.11.2017.