

Canoni di locazione per immobili non ad uso abitativo: tassabili anche se non percepiti

di [Gianfranco Antico](#)

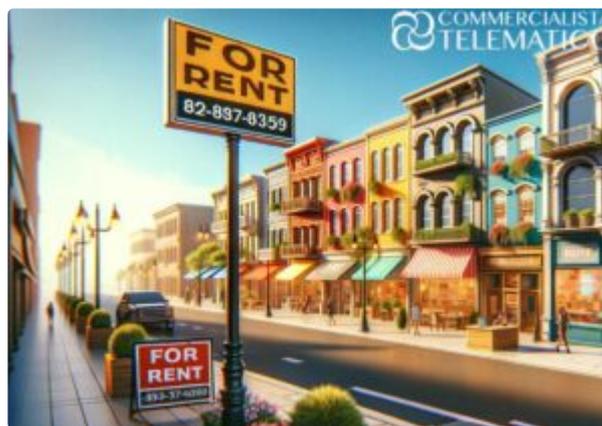
Publicato il 16 Aprile 2025

I canoni di locazione non riscossi sono sempre esclusi da tassazione? La risposta non è scontata, soprattutto quando si tratta di immobili a uso commerciale per i quali il reddito si considera prodotto anche in assenza di incasso, fino alla risoluzione del contratto o alla convalida dello sfratto. Una recente pronuncia di cassazione chiarisce come e quando scatta l'obbligo di tassazione.

Canoni di locazione non percepiti e reddito tassabile: la Cassazione ribadisce i limiti

La Corte di Cassazione, richiamando un recente pronunciamento, il n. 746/2024, in tema di **canoni di locazione non percepiti**, ha ribadito che:

“il reddito degli immobili locati per fini diversi da quello abitativo – per i quali ultimi opera, invece, la deroga introdotta dall’art. 8 legge 9 dicembre 1998, n. 431 – è individuato in relazione al reddito locativo fin quando risulta in vita un contratto di locazione, con la conseguenza che anche i canoni non percepiti per morosità costituiscono reddito tassabile, fino a che non sia intervenuta la risoluzione del contratto o un provvedimento di convalida dello sfratto, atteso che il criterio di imputazione di tale reddito è costituito dalla titolarità del diritto reale, a prescindere dalla sua effettiva percezione (Cass. 29/09/2020, n. 20661, Cass. 09/05/2019, n. 12332 e Cass. 28/09/2016, n. 19240)”.



Canone di locazione non percepiti: il pensiero della Cassazione

Osservano gli Ermellini che l'**applicazione, al caso di specie, dell'art. 26 del T.U. n. 917/86...**

...“non ne implica un'interpretazione costituzionalmente illegittima, in quanto, come già osservato dalla giurisprudenza costituzionale, la capacità contributiva desumibile dal presupposto economico al quale l'imposta è collegata, può essere ricavata, in linea di principio, da qualsiasi indice rivelatore di ricchezza, secondo valutazioni riservate al legislatore, salvo il controllo di costituzionalità (Corte Cost., n. 362/2000). Secondo quanto precisato dalla stessa Corte Costituzionale, il sistema che fa riferimento per la determinazione del reddito dei fabbricati al canone risultante dal contratto di locazione è del tutto eccezionale e deve armonizzarsi nel contesto di un sistema che pone la regola per cui i redditi fondiari concorrono a formare il reddito complessivo indipendentemente dalla percezione. Sicché esso potrà operare nel tempo solo fin quando risulterà in vita un contratto di locazione e quindi sarà dovuto un canone in senso tecnico. Quando, invece, la locazione (rapporto contrattuale) sia cessata per scadenza del te

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento