

Per la Cassazione l'inadempimento non può essere opposto al comune. Per le Ctr sì

# Leasing, il locatore paga l'Imu

## Anche se il bene non viene riconsegnato dal locatario

DI SERGIO TROVATO

**D**isorientamento giurisprudenziale. Il locatore paga l'Imu, anzi no, la paga il locatario. Giudici di legittimità e di merito vanno in ordine sparso sul soggetto tenuto al pagamento dell'Imu in caso di risoluzione del contratto di locazione finanziaria. La Cassazione, con l'ordinanza 21612 del 7 ottobre 2020, ha affermato che il locatore sia tenuto a pagare l'imposta anche se il bene non viene riconsegnato, perché l'inadempimento del locatario non può essere opposto all'amministrazione comunale, che deve avere delle certezze giuridiche sul soggetto obbligato al pagamento. Fermo restando che il titolare del bene può esperire azione giudiziale in sede civilistica per il risarcimento dei danni subiti. Invece la commissione tributaria regionale di Firenze, quinta sezione, con le sentenze 595 e 614, rispettivamente, del 14 settembre e 21 settembre 2020, ha stabilito che la mancata disponibilità del bene da parte del locatore esclude che possa essere inciso dall'imposta municipale, specialmente se dimostra di avere proposto azione legale per ottenere la restituzione dell'immobile di cui è proprietario.

Permane, dunque, il contrasto giurisprudenziale in ordine al soggetto tenuto al pagamento dell'Imu in caso di risoluzione del contratto di leasing. Per la Cassazione, che pure rispetto al passato ha cambiato idea sulla questione, soggetto passivo è la società di leasing, «anche se essa non ha ancora acquisito la materiale disponibilità del bene per mancata riconsegna da parte dell'utilizzatore».

Per i giudici di legittimità, non rileva «la consegna del bene e quindi la detenzione materiale dello stesso, bensì l'esistenza di un vincolo contrattuale. In concreto è il titolo (cioè il contratto stipulato) che determina la soggettività passiva del locatario finanziario e non la disponibilità materiale del bene». Questa regola rende certi i rapporti giuridici e tributari, in quanto consente

all'amministrazione comunale di fare riferimento a dati sicuri e conoscibili, come la risoluzione del contratto. Il locatore può sempre chiedere il risarcimento danni e, in sede giudiziale, far valere il danno emergente e il lucro cessante dipendenti dal comportamento del locatario.

Secondo la commissione regionale, al contrario, quello che conta è la «perpetuatio» nel possesso dell'immobile oggetto di tassazione» da parte del locatario; e non si può ignorare «la protrazione del rapporto materiale con la res», che rendono ultrattivo l'originario contratto di locazione finanziaria.

Tra l'altro, l'ente impositore ha gli strumenti per verificare se il locatore «si sia attivato con tutti i mezzi legalmente previsti per pervenire tempestivamente in possesso del bene locato». Pertanto, ha ritenuto che sia tenuto al pagamento dell'imposta il locatario.

L'articolo 9 del decreto legislativo 23/2011 individua nel locatario il soggetto passivo, nel caso di locazione finanziaria, a decorrere dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto. Qualora il contratto di leasing venga risolto, anche se l'immobile non viene restituito, la soggettività passiva torna in capo al locatore.

A differenza della Tasi, il cui presupposto per l'imposizione fiscale è dato anche dalla detenzione dell'immobile, per l'assoggettamento al pagamento dell'Imu rileva solo il possesso qualificato dell'immobile.

Dopo la risoluzione del contratto di leasing soggetto passivo è sempre la società di leasing, anche se la stessa non acquisisce la materiale disponibilità del bene per la mancata riconsegna da parte dell'utilizzatore. Quindi, non conta la mancata consegna del bene da parte dell'utilizzatore. La disponibilità o meno dell'immobile è irrilevante. L'imposta municipale è dovuta dal soggetto che sia possessore di diritto dell'immobile. Il pagamento è sempre a carico del soggetto che risulti titolare dell'immobile al catasto o, meglio, presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

— © Riproduzione riservata —

