

Civile Ord. Sez. 6 Num. 6476 Anno 2022

Presidente: GRECO ANTONIO

Relatore: LUCIOTTI LUCIO

Data pubblicazione: 28/02/2022

## ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 17380/2020 R.G. proposto da:

**COMUNE di** \_\_\_\_\_, in persona del Sindaco in carica, rappresentato e difeso, per procura speciale in calce al ricorso, dall'avv. prof. \_\_\_\_\_, presso il cui studio legale sito in Pescara, alla \_\_\_\_\_, n. 23, è elettivamente domiciliato;

- **ricorrente** -

**contro**

**UBI BANCA UNIONE DI BANCHE ITALIANE s.p.a.**, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Roma, alla via \_\_\_\_\_, presso lo studio legale dell'avv. \_\_\_\_\_, che la rappresenta e difende per procura speciale in calce al ricorso;

- **controricorrente e ricorrente incidentale** -

avverso la sentenza n. 861/06/2019 della Commissione Tributaria Regionale dell'ABRUZZO, Sezione staccata di PESCARA, depositata in data 15/10/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del giorno 09/02/2021 dal Consigliere Lucio LUCIOTTI.

### FATTO E DIRITTO

La Corte,

costituito il contraddittorio camerale ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c., come integralmente sostituito dal comma 1, lett. e), dell'art. 1 - bis del d.l. n. 168/2016, convertito, con modificazioni, dalla l. n. 197/2016, osserva quanto segue.

La BANCA s.p.a. impugnava davanti alla Commissione Tributaria Provinciale di Pescara l'avviso di accertamento IMU che il Comune di \_\_\_\_\_ le aveva richiesto per l'anno d'imposta 2015 con riferimento ad un immobile di sua proprietà, concesso in locazione finanziaria alla \_\_\_\_\_ s.r.l., sostenendo di non essere soggetto passivo ai fini IMU e, pertanto, di non essere tenuta al pagamento della predetta imposta in quanto, nonostante la risoluzione del contratto di locazione, l'immobile era rimasto nella materiale disponibilità della società locataria per il periodo successivo, compreso quello oggetto dell'atto impugnato.

La CTP di Pescara rigettava il ricorso e la sentenza, impugnata dalla predetta società, veniva riformata dalla CTR che accoglieva l'appello sostenendo che ai sensi dell'art. 9 del d.lgs. n. 23 del 2011 ed in applicazione analogica del disposto di cui all'art. 1, comma 672, della legge n. 147 del 2013 in materia di TASI, soggetto passivo ai fini IMU per gli immobili concessi in locazione deve ritenersi il locatario con decorrenza dalla data di stipula del contratto e per tutta la durata dello stesso, ovvero fino alla data di effettiva consegna dell'immobile al locatore.

Avverso tale pronuncia il Comune di ... propone ricorso per cassazione affidato ad un unico motivo cui l'intimata replica con controricorso.

Con il motivo di ricorso il Comune di ... deduce la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 8 e 9, comma 1, del d.lgs. n. 23 del 2011 e dell'art. 1, comma 672, della legge n. 147 del 2013, sostenendo che aveva errato la CTR a ritenere che, nell'ipotesi come quella di specie, di mancata riconsegna del bene al locatore a seguito di risoluzione del contratto di locazione finanziaria, soggetto passivo ai fini IMU fosse il locatario fino alla data di effettiva riconsegna dell'immobile nella disponibilità del locatore e ciò alla stregua della più recente giurisprudenza in materia di questa Corte di cassazione.

Il motivo è fondato e va accolto.

Con il ricorso viene sottoposta allo scrutinio di questa Corte la questione della individuazione del soggetto passivo dell'IMU relativa ad un bene immobile concesso in locazione finanziaria nell'ipotesi, tutt'altro che infrequente, di risoluzione anticipata del rapporto contrattuale per inadempienza dell'utilizzatore cui non fa seguito l'immediata materiale restituzione del bene. Il problema che si pone è quello di stabilire se nel periodo intercorrente tra la cessazione di efficacia del contratto e la restituzione del bene la titolarità passiva del rapporto fiscale sorge in capo al locatore, nella qualità di soggetto che giuridicamente possiede bene, o all'utilizzatore che materialmente ne dispone.

Nella fattispecie in esame risulta, infatti, pacifico tra le parti che il contratto di locazione finanziaria fu risolto nel 2013 per inadempienza della società locataria e non fu restituito ma mantenuto nella materiale disponibilità della società locataria per il periodo successivo, compreso quello oggetto dell'atto impugnato.

Corte di Cassazione - Sezione I - 10000/2014

Ciò premesso, va rilevato come ai sensi l'art. 9 del D.Lgs. n. 23 del 2011 «Soggetti passivi dell'imposta municipale propria sono il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto».

Orbene, in materia si è recentemente venuto a consolidare un maggioritario indirizzo giurisprudenziale, cui questo Collegio intende dare continuità, secondo il quale «Il d.lgs. n. 23 del 2011, art. 9, individua nel locatario il soggetto passivo, nel caso di locazione finanziaria, a decorrere dalla data di stipula e per tutta la durata del contratto, derivandone, qualora il contratto di leasing sia risolto e l'immobile non sia stato restituito, che il locatore ritorna ad essere soggetto passivo. Ne discende che con la risoluzione del contratto di leasing la soggettività passiva ai fini Imu si determina in capo alla società di leasing, anche se essa non ha ancora acquisito la disponibilità materiale del bene per mancata riconsegna da parte dell'utilizzatore. Ciò in quanto il legislatore ha ritenuto rilevante, ai fini impositivi, non già la consegna del bene e quindi la detenzione materiale dello stesso, bensì l'esistenza di un vincolo contrattuale che legittima la detenzione qualificata dell'utilizzatore» (Cass. n. 13793 del 2019, Cass. n. 25249 del 2019, Cass. n. 29973 del 2019 e Cass. n. 6664 del 2020).

Secondo i giudici di appello l'interpretazione dalla norma in esame, che individua il soggetto passivo dell'imposta IMU nel

caso di risoluzione del contratto senza l'avvenuta consegna del bene nell'utilizzatore del cespite immobiliare non essendo la società di leasing nel possesso e nel godimento dell'immobile, troverebbe conferma nell'art 1, comma 672, della legge n. 147 del 2013 a tenore della quale «in caso di locazione finanziaria, la Tasi è dovuta dal locatario a decorrere dalla data di stipulazione e per tutta la durata del contratto; per durata del contratto di locazione finanziaria deve intendersi il periodo intercorrente dalla data della stipulazione alla data di riconsegna del bene al locatore comprovata dal verbale di consegna».

Tale norma applicabile limitatamente al tributo TASI, non può essere analogicamente estesa anche all'IMU, in primo luogo perché il comma 703 della stessa legge precisa che «l'istituzione dell'IUC [della quale la TASI è una componente] lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU», in secondo luogo per l'eterogeneità dei presupposti applicativi delle imposte in esame.

L'IMU, imposta di natura prettamente patrimoniale, ha riguardo, nell'individuare il soggetto passivo, ad una nozione di «possesso» civilistica per cui quello che conta è il titolo contrattuale che giustifica il possesso del bene (proprietà, diritto reale di godimento, contratto di leasing vigente) e non la disponibilità di fatto dello stesso. A conferma di ciò l'art 9 del citato d.lgs. stabilisce la titolarità passiva dell'imposta in capo al locatario anche nel caso di beni «non costruiti» o «in corso di costruzione» che, come tali, non possono essere detenuti; in tale ipotesi la stipula del contratto e non la materiale consegna del bene rileva ai fini dell'individuazione del soggetto obbligato al pagamento dell'imposta. La TASI è invece un'imposta destinata al finanziamento dei servizi indivisibili resi dal Comune che possono

essere utilizzati anche da chi solo materialmente dispone dell'immobile.

Anche in punto di mancanza di identità tra i due tributi le recenti pronunce della Cassazione sopra menzionate (tra cui v. Cass. n. 13793 del 2019) hanno fatto chiarezza escludendo sia l'applicazione all'IMU della normativa della TASI, riferita a un diverso tributo, sia la valenza interpretativa dell'art. 1, comma 672, della legge n. 147 del 2013 (cfr. Cass. n. 6664 del 2020, par. 2.7, 2.8 e 2.9).

Orbene, i giudici di appello non si sono attenuti alla normativa di settore ed ai principi giurisprudenziali soprarichiamati, dimostrando di aderire ad un orientamento (quello riconducibile a Cass. n. 19166 del 2019) assolutamente minoritario, superato dalle successive pronunce di questa Corte n. 25249 del 2019 e n. 29973 del 2019, sopra citate, nonché dalla recente ordinanza n. 6664 del 2020.

Ne consegue che il ricorso va accolto e la sentenza impugnata va cassata con rinvio della causa alla CTR territorialmente competente che, nell'uniformarsi ai principi di diritto sopra enunciati, provvederà all'esame delle eventuali questioni rimaste assorbite e alla regolamentazione delle spese processuali del presente giudizio di legittimità.

**P.Q.M.**

accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Commissione tributaria regionale dell'Abruzzo, in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma il 16/12/2021

Corte di Cassazione - con