

**Obbligazioni.** La Cassazione indica la soluzione in caso di mancata riconsegna del bene

# Leasing, disputa sulla fine anticipata

■ Un'altra questione controversa riguarda il trattamento ai fini Imu in caso di risoluzione anticipata del contratto di leasing senza riconsegna dell'immobile, sulla quale è recentemente intervenuta la Cassazione con la sentenza n. 13793 del 22 maggio 2019.

Per comprendere i termini della questione occorre evidenziare che per gli immobili concessi in leasing il legislatore dell'Imu ha previsto uno spostamento della soggettività passiva dal proprietario (locatore) all'utilizzatore (locatario) "a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto" (articolo 9 del Dlgs 23/2011).

La norma della Tasi chiarisce che per durata del contratto «deve intendersi il periodo intercorrente dalla data della stipulazione alla data di riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di consegna» (comma 672, articolo 1, della legge 147/2013).

Ciò posto, se sulla data di inizio dell'obbligazione tributaria non sussistono problemi, sorge invece il

dubbio sulla data finale dell'obbligazione in caso di risoluzione anticipata del contratto di leasing senza riconsegna dell'immobile.

Sul punto la giurisprudenza di merito si è mostrata piuttosto oscillante ma la Cassazione ha sciolto il nodo pochi giorni fa aderendo alla tesi favorevole ai Comuni, supportati da una nota dell'Ifel (fondazione Anci) del 4 novembre 2013.

Infatti con la sentenza 13793/2019 i giudici di Piazza Cavour hanno evidenziato 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 materiale disponibilità del bene per mancata riconsegna da parte dell'utilizzatore. Ciò in quanto l'articolo 9 del Dlgs 23/11 ha ritenuto rilevante 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.

In concreto è il titolo (cioè il contratto stipulato) che determina la

soggettività passiva del locatario finanziario e non certo la disponibilità materiale del bene. Infatti, per il legislatore, la soggettività passiva del locatario finanziario si realizza addirittura anche in caso di bene non ancora venuto ad esistenza (come per gli immobili «da costruire o in corso di costruzione»), essendo rilevante la sola sottoscrizione del contratto e non già l'adempimento della consegna del bene. Né è possibile richiamare la normativa della Tasi (comma 672, articolo 1, della legge 147/2013), trattandosi di un tributo diverso che non può assumere alcuna valenza interpretativa ai fini Imu.

## DOMANDE & RISPOSTE

- **Possiedo un fabbricato completamente inagibile e accatastato in categoria F/2. Mi chiedo se devo pagare le imposte Imu e Tasi con la riduzione del 50% perché l'immobile è inagibile o posso considerarlo esente?**

In base ad un recente orientamento giurisprudenziale il fabbricato accatastato come collabente (categoria F/2) non è tassabile perché privo di rendita, né è possibile fare riferimento al valore venale dell'area edificabile sulla quale insiste l'immobile.

La Corte di Cassazione ha più volte affermato che l'unità immobiliare F/2 non è tassabile come fabbricato e neppure come area edificabile «sino a quando l'eventuale demolizione restituisca autonomia all'area fabbricabile, che da allora è soggetta a imposizione come tale, fino al subentro dell'imposta sul fabbricato ricostruito» (giurisprudenza: decisioni Corte di cassazione 17815/17, 23801/17, 25774/17, 7653/18, 8620/19 e 10122/19)



Peso: 28%