



15541/22

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - T**

Oggetto

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MAURO MOCCI

- Presidente -

Dott. MAURA CAPRIOLI

- Consigliere -

Dott. MARIA ENZA LA TORRE

- Consigliere -

Dott. ANTONIO MONDINI

- Consigliere -

Dott. MARCELLO MARIA FRACANZANI - Rel. Consigliere -

ICI IMU  
ACCERTAMENTO

Ud. 13/04/2022 - CC

R.G.N. 15439/2020

non 15541  
Rep.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 15439-2020 proposto da:

COMUNE DI (omissis) , in persona del Sindaco pro tempore,  
elettivamente domiciliato in (omissis) ,  
presso lo studio dell'avvocato (omissis) , che lo  
rappresenta e difende unitamente all'avvocato (omissis)  
(omissis) ;

- *ricorrente* -

**contro**

(omissis) SPA, in persona del legale  
rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in (omissis)  
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)  
(omissis), che la rappresenta e difende;

- *controricorrente* -

3990  
22

avverso la sentenza n. 6998/2/2019 della COMMISSIONE  
TRIBUTARIA REGIONALE della CAMPANIA SEZIONE  
DISTACCATA di SALERNO, depositata il 19/09/2019;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non  
partecipata del 13/04/2022 dal Consigliere Relatore Dott.  
MARCELLO MARIA FRACANZANI.

#### RILEVATO

che il Comune di (omissis) ricorre avverso la sentenza della CTR  
per la Campania - Salerno che ha confermato la pronuncia della CTP  
di Avellino, ove erano apprezzate le ragioni della parte contribuente in  
tema di IMU su bene concesso in *leasing* immobiliare e non più  
riacquistato per fallimento del locatario;  
che il ricorso è affidato ad unico motivo;  
che il contribuente ha spiegato difese;  
che in prossimità dell'adunanza l'istituto di credito contribuente ha  
depositato memoria a sostegno delle proprie ragioni;

#### CONSIDERATO

che con l'unico motivo di doglianza di si prospetta censura ex art. 360  
n. 3 c.p.c. per violazione e falsa applicazione art. 109 d.lgs. n. 23/2011  
per aver la CTR ritenuto che, anche in caso di risoluzione anticipata  
del contratto di locazione finanziaria, il soggetto passivo IMU sia  
l'utilizzatore e fintanto che egli non provveda alla effettiva riconsegna  
del bene alla società di leasing;  
che, seppure questa Corte con alcuni arresti isolati, anche recenti (cfr.  
Cass. V n. 19166/2019), abbia ritenuto che **il locatario dell'immobile  
in locazione finanziaria risponde dell'IMU fino alla riconsegna  
del bene in leasing** per gli immobili, anche da costruire o in corso di  
costruzione, concessi in locazione finanziaria e ciò a decorrere dalla  
data di stipula e per tutta la durata del contratto e sino alla sua

riconsegna effettiva, l'orientamento prevalente e cui occorre dare continuità è quello espresso dalla Sezione V con la sentenza n. 29973/2019 e la più recente n. 9624/2021. Ivi, in particolare, è stato riconosciuto come, in base al disposto di cui all'art. 9 del d.lgs. n. 23 del 2011, il soggetto passivo dell'imposta municipale unica (IMU), in caso di risoluzione del contratto di "leasing", torni ad essere il locatore ancorché non abbia ancora acquisito la materiale disponibilità del bene per mancata riconsegna da parte del locatario. E ciò in quanto, ai fini impositivi, assume rilevanza non tanto la detenzione materiale del bene, bensì l'esistenza di un vincolo contrattuale che legittima la detenzione qualificata, conferendo la stessa la titolarità di diritti opponibili "erga omnes", la quale permane finché è in vita il rapporto giuridico, traducendosi invece in mera detenzione senza titolo in seguito al suo venir meno, senza che rilevi, in senso contrario, la disciplina in tema di Tributo per i servizi indivisibili (TASI), dovuta viceversa dall'affittuario fino alla riconsegna del bene, in quanto avente presupposto impositivo del tutto differente. Aderendo a tale interpretazione, questa Corte ha ritenuto che è il titolo (cioè il contratto stipulato) che determina la soggettività passiva del locatario finanziario e non la disponibilità materiale del bene, orientamento, che peraltro è anche maggiormente rispettoso delle esigenze di certezza dei rapporti giuridici e dei rapporti tributari, dovendo l'ente impositore fare riferimento a dati certi e conoscibili come la risoluzione del contratto. La ritardata riconsegna è fatto idoneo a produrre l'obbligazione risarcitoria *inter partes*, e all'interno di questo rapporto obbligatorio il creditore può far valer ogni voce di danno emergente e lucro cessante, ma non può interferire nel rapporto tra e l'ente impositore e il soggetto passivo come individuato per legge;

che, nella fattispecie, la CTR ha fatto malgoverno dei suddetti principi avendo ritenuto che il *discrimen* per l'identificazione del soggetto passivo IMU fosse riconducibile alla mera detenzione del bene; che, pertanto, il ricorso è fondato e merita accoglimento;

**PQM**

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla CTR per la Campania – Salerno, in diversa composizione, cui demanda altresì la regolazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 13 aprile 2022

Il Presidente  
Mauro MOCCI

**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**



oggi, **16 MAG 2022**  
IL CANCELLIERE ESPERTO  
Sabrina Belmonte