



33534/22

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE – T

Oggetto: TRIBUTI – IMU –
leasing

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Dott. LUCIO NAPOLITANO - Presidente -
Dott. LUCIO LUCIOTTI - Consigliere Rel.- CC. 13/10/2022
Dott. PAOLO DI MARZIO - Consigliere - R.G.N. 8187/2021
Dott. ROBERTO SUCCIO - Consigliere - Cron. 33534
Dott. MARIA GIULIA PUTATURO DONATI
VISCIDO DI NOCERA - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 8187-2021 R.G. proposto da:

COMUNE di (omissis), in persona del Sindaco in carica,
rappresentato e difeso, per procura speciale in calce al ricorso,
dall'avv. (omissis), ed elettivamente domiciliato
in (omissis), presso lo studio legale, dell'avv.
(omissis)

- ricorrente -

contro

(omissis) **s.p.a.**, in persona del legale rappresentante
pro tempore, (omissis), rappresentata e difesa dagli avv.ti
(omissis) e (omissis) ed elettivamente
domiciliata in (omissis), presso lo
studio legale dell'avv. (omissis);

- controricorrente -

9218
8125
22

avverso la sentenza n. 462/13/2021 della Commissione tributaria regionale della LOMBARDIA, depositata il 09/12/2020;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 13/10/2022 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.

L' (omissis) s.p.a. (incorporante della (omissis) (omissis) s.p.a.) impugnava davanti alla Commissione Tributaria Provinciale di Lodi l'avviso di accertamento IMU per l'anno d'imposta 2014 che il Comune di (omissis) le aveva notificato con riferimento ad un immobile di sua proprietà, concesso in locazione finanziaria alla (omissis) 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 a detta risoluzione, compreso quello oggetto dell'atto impugnato. Sosteneva, inoltre, di non essere in ogni caso tenuto al pagamento delle sanzioni stante l'obiettivo incertezza normativa e deduceva, altresì, l'illegittimità della pretesa degli interessi moratori.

La CTP di Lodi rigettava il ricorso e la sentenza, impugnata dalla predetta società, veniva riformata dalla CTR della Lombardia che accoglieva l'appello sostenendo che ai sensi dell'art. 9 del d.lgs. n. 23 del 2011 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 riconsegna dell'immobile al locatore.

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

Il Comune ricorrente ha depositato memoria con cui, oltre ad insistere per l'accoglimento del ricorso, ha chiesto confermarsì l'applicazione delle sanzioni non sussistendo, in tale materia, alcuna incertezza interpretativa.

Con il motivo di ricorso il Comune di (omissis) deduce la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 8 e 9, comma 1, del d.lgs. n. 23 del 2011 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 sorga 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 per inadempienza della società locataria e non fu restituito ma mantenuto nella materiale disponibilità della predetta società per il periodo successivo, compreso quello oggetto dell'atto impugnato (anno 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).

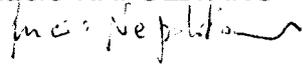
I giudici di appello non si sono attenuti al principio giurisprudenziale soprarichiamato, dimostrando di aderire ad un orientamento (quello riconducibile a Cass. n. 19166 del 2019) assolutamente minoritario, superato dalle successive pronunce di questa Corte n. 25249 del 2019 e n. 29973 del 2019, sopra 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 Corte di giustizia tributaria di secondo grado territorialmente competente che, nell'uniformarsi ai principi di diritto sopra enunciati, provvederà all'esame delle questioni rimaste assorbite, tra cui la debenza delle sanzioni e degli interessi da parte della società contribuente, richiedendo la decisione su tali questioni accertamenti in fatto non espletabili dal giudice di legittimità. La Corte territoriale provvederà anche 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 Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Lombardia, in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma il 13/10/2022

Il Presidente
Lucio NAPOLITANO


Depositato in Cancelleria

Oggi, **15 NOV 2022**
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa *Floranna Colaneri*