



27631/20

## LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

## SESTA SEZIONE CIVILE - T

Oggetto: TRIBUTI - IMU - locazione finanziaria
---

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Dott. MAURO MOCCI	- Presidente -	
Dott. ANTONIO FRANCESCO ESPOSITO	- Consigliere -	CC. 11/11/2020
Dott. COSMO CROLLA	- Consigliere -	R.G.N. 11987/2019 non 27631 Cron. C.I.
Dott. LUCIO LUCIOTTI	- Consigliere Rel.-	
Dott.ssa RITA RUSSO	- Consigliere -	

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 11987/2019 R.G. proposto da:

**COMUNE DI D**, in persona del Sindaco in carica, rappresentato e difeso, per procura speciale in calce al ricorso, dall'avv. Marco Pietro LOCATI, ed elettivamente domiciliato in Roma, al corso Vittorio Emanuele II, n. 18, presso lo STUDIO GREZ & ASSOCIATI s.r.l.;

**- ricorrente -****contro**

X **s.p.a.**, in persona del procuratore speciale, dott. EP, rappresentata e difesa, per procura speciale in calce al controricorso, dagli avv.ti Cristiano CAUMONT CAIMI, Giuseppe PIZZONIA e Nicola BORZOMI' ed elettivamente domiciliata in Roma, alla via della Scrofa, n. 57, presso lo studio legale dei predetti difensori;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 4739/23/2018 della Commissione Tributaria Regionale della LOMBARDIA, Sezione staccata di BRESCIA, depositata in data 05/11/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del giorno 11/11/2020 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' X s.p.a. impugnava davanti alla Commissione Tributaria Provinciale di Cremona l'avviso di accertamento notificato dal Comune di D in data 12/02/2015 in ragione dell'omesso versamento del saldo dell'IMU dovuta per l'anno d'imposta 2012 relativamente ad un complesso immobiliare concesso in locazione finanziaria alla E s.p.a., sostenendo, per quanto qui di interesse, che non era 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 stato riconsegnato ad essa proprietaria successivamente a tale anno d'imposta (in data 08/04/2013).

La Commissione Tributaria Provinciale di Cremona accoglieva il ricorso.

La sentenza, impugnata dal Comune, veniva confermata dalla Commissione Tributaria Regionale che rigettava 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 è il locatario con decorrenza dalla data di stipula del contratto e



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).

In buona sostanza, 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 d.lvo citato 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 tali ipotesi la stipula del contratto e non la materiale consegna del bene rileva ad individuare il soggetto obbligato al pagamento dell'imposta.

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 l'accoglimento del ricorso con cassazione della sentenza impugnata e rinvio della causa alla CTR territorialmente competente che, nell'uniformarsi ai principi di diritto sopra enunciati, provvederà all'esame delle 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 alla Commissione tributaria regionale della Lombardia, in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma in data 11/11/2020

Il Presidente  
Mauro MOCCI

Il Funzionario Giudiziale  
Innocenzo BATTISTA

5

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
3 DIC 2020  
Il Funzionario Giudiziale  
Innocenzo BATTISTA