

## IMPOSTE SUL REDDITO

---

### ***Risoluzione del contratto di leasing: chi paga l'Imu***

di **Alessandro Bonuzzi**

In caso di risoluzione anticipata del contratto di leasing avente ad oggetto un immobile per inadempimento del conduttore non è ancora chiaro chi sia il soggetto che **sconta l'Imu**. Secondo l'opinione di **Assilea** l'imposta rimane dovuta dal locatario; diversamente, a parere dell'**Ifel** (fondazione Anci) l'onere tributario si trasferisce in capo alla società di leasing.

L'art. 9, comma 1 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 dispone che *“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”*.

Pertanto, secondo un'interpretazione legata al dato letterale della norma, in relazione alle ipotesi in cui il contratto di locazione finanziaria venga risolto anzitempo e, ciò nonostante, il conduttore mantenga la disponibilità dell'immobile anziché restituirlo alla società di leasing, **l'Imu dovrebbe essere dovuta, a decorrere dalla data di risoluzione anticipata, dalla società locatrice**. Questa tesi è proprio quella sposata dall'**Ifel** secondo cui il locatario essendo un semplice detentore (senza alcun titolo), non può essere considerato possessore del bene.

Di opinione opposta è **Assilea**, la quale, ovviamente, tutela gli interessi delle società di leasing. Secondo l'associazione, la soggettività passiva Imu si trasferisce alla società che concede in locazione finanziaria l'immobile **solo dalla data della riconsegna** dello stesso; mentre, fino a tale data il soggetto passivo non può che essere il locatario (in tal senso la Circolare **Assilea** 2 novembre 2012).

Questa impostazione trova conforto nelle **istruzioni ministeriali** allegate al D.M. 30 ottobre 2012, con il quale è stato approvato il modello di dichiarazione IMU, le quali a tale proposito hanno precisato che la società di leasing e il locatario hanno l'onere di presentare la dichiarazione *“entro 90 giorni dalla data di riconsegna del bene, comprovata dal verbale di consegna”*.

Pertanto, la legge di stabilità per il 2014 al comma 672 dell'art. 1 (L. n. 147/2013), sebbene con riferimento alla TASI, ha stabilito che 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”*.

Inoltre, sempre a favore di **Assilea**, vale la pena di riportare quanto stabilito dalla sentenza

della **Commissione Tributaria Provinciale di Mantova n. 358** del 5 dicembre 2014, secondo cui il locatario inadempiente rispetto all'obbligo di riconsegna dell'immobile resta obbligato al pagamento dell'Imu fintanto che rimanga l'unico soggetto che può godere del bene e, specularmente è solo dal momento in cui ottiene la riconsegna del cespite che la società di leasing acquisisce la titolarità passiva del rapporto d'imposta (cfr CTP Brescia n. 959/2014 e CTP Varese n. 529/2014).

Tuttavia, si rileva anche giurisprudenza a favore dell'orientamento dell'Anci, tra cui su tutte si riporta la sentenza n. 759 del 29 ottobre 2014 della **Commissione Tributaria di Bergamo**, con la quale si è ritenuto che in caso di risoluzione anticipata del contratto di locazione finanziaria il soggetto obbligato al pagamento del tributo sia il locatore, a prescindere dalla riconsegna dell'immobile.

Alla luce degli opposti orientamenti della giurisprudenza di merito è auspicabile una presa di posizione dell'

**Amministrazione finanziaria** che chiarisca una volta per tutte il punto di vista del Fisco.