

IMU E TRIBUTI LOCALI

L'IMU è dovuta dal debitore pignorato

di **Fabio Garrini**

La procedura di **pignoramento immobiliare**, fino a quando non viene definita con la vendita ad un soggetto terzo dell'immobile e la conseguente emissione del decreto di trasferimento, **non comporta alcuna modifica della soggettività passiva IMU**. Pertanto, sino a tale data, il debitore pignorato dovrà assolvere agli obblighi (in primis il versamento) imposti dalla disciplina relativa all'imposta comunale.

La procedura di pignoramento

L'esecuzione dell'atto di **pignoramento immobiliare** non ha come conseguenza automatica la modifica della soggettività tributaria passiva, perlomeno sino al momento in cui l'immobile non sia stato oggetto di cessione in favore di soggetti terzi; pertanto **non vi sarà alcun effetto sulla debenza dell'IMU** sino a quando le formalità relative alla procedura di vendita forzata dell'immobile non siano state conseguentemente trascritte in conservatoria dei registri immobiliari.

Il **decreto di trasferimento** è infatti l'unico atto che sia in grado di sancire il trasferimento del bene dal precedente proprietario in favore del terzo aggiudicatario: l'IMU è infatti imposta il cui presupposto è strettamente ancorato al **possesso**, così come definito ai sensi dell'art. 2 D.lgs. 504/92. Soggetto passivo è infatti chi detiene il diritto reale sul bene, diritto che si trasferisce, appunto, tramite l'emissione del decreto di trasferimento.

A supporto di tale interpretazione constano diverse pronunce giurisprudenziali. Si veda, in particolare, **l'ordinanza 5737 del 7 marzo 2013 della Cassazione**: *"le conseguenze giuridiche derivanti dall'esecuzione della formalità del pignoramento immobiliare, costituite dai particolari obblighi e divieti imposti al proprietario del cespite, non escludono l'applicazione a suo carico dell'ICI [ma ciò vale anche ai fini IMU visto che il presupposto è esattamente lo stesso, n.d.a.] in quanto il presupposto impositivo viene a mancare (rectius, a migrare nella sfera giuridica dell'assegnatario) soltanto all'atto dell'emissione del decreto di trasferimento del bene"*. Da notare, quindi, che gli obblighi IMU in capo al cedente non vengono meno dall'iscrizione in conservatoria dei registri immobiliari del decreto, ma piuttosto da quando il decreto è stato emesso, peraltro in analogia a quanto avviene nei trasferimenti volontari degli immobili con atto di compravendita.

Nella medesima sentenza si legge che, conseguentemente, **il carico tributario non si**

trasferisce “medio tempore in capo al custode giudiziale”, che non risulta **mai possessore dell'immobile**. Peraltro, anche l'Agenzia delle Entrate (RM 158/E/05) era intervenuta affermando come il custode non rivesta il ruolo di soggetto passivo, né ai fini IVA, né per le imposte sul reddito. La custodia, infatti, non determina alcuna modifica della titolarità dei beni e dei frutti che ne sono oggetto: **il debitore esecutato, seppure privato del potere di disporre degli stessi, ne rimane comunque proprietario.**

Come osservato da un'altra pronuncia della **Cassazione – sentenza 6472 del 14 marzo 2013** – l'interpretazione appena fornita trova conferma *“nell'ipotesi in cui l'immobile sia compreso nel fallimento, in quanto solo in tale caso il D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 10, comma 6, ha stabilito che l'imposta gravasse sul fallimento e venisse dedotta dall'importo ricavato con la vendita del bene. Il che conferma che in caso di pignoramento “ordinario” l'onere grava sul proprietario, che del resto si giova del reddito del bene (anche quando non lo utilizzi direttamente) in quanto tale reddito concorre al soddisfacimento dei debiti.”* Il fatto che il Legislatore abbia regolamentato solo il caso della procedura fallimentare sta a significare che la semplice esecuzione forzata non comporti alcuna conseguenza in termini di mutamento della soggettività passiva.

In tale senso si è espressa anche la **CTR del Lazio, con la sentenza 56/06/08 del 28 maggio 2008**: *“L'obbligo, infatti, deriva dalla proprietà del bene e persiste sino al decreto di trasferimento dell'immobile pignorato in dipendenza di vendita forzata. Pertanto, finché permane la proprietà in capo al contribuente che ha subito il pignoramento, sussiste anche l'obbligo di pagamento del relativo tributo.”*

Si segnala, per completezza, come esistano pronunce minoritarie (e poco convincenti) di tenore contrario, quale la sentenza 79 del 17 marzo 2010 pronunciata dalla CTR della Basilicata.

Qualche complessità in più si presenta per definire il trattamento ai fini **TASI**, anche e soprattutto per il fatto che ad oggi con constano pronunce sul tema. L'imposta sui servizi indivisibili risulta dovuta dal possessore e, in parte, dal detentore dell'immobile:

- per quanto riguarda la **quota imputabile al possessore** valgono le medesime considerazioni proposte in precedenza ai fini IMU, quindi il tributo sarà dovuto dal debitore esecutato sino all'emissione del decreto di trasferimento e solo successivamente a tale data la soggettività passiva passerà in capo all'aggiudicatario;
- in relazione alla **quota imputabile al detentore**, non pare che neppure in questa situazione la gestione da parte del custode possa avere un qualche effetto. Quindi, a patto che non vi siano contratti di comodato o locazione in corso, nel qual caso tale frazione di imposta sarà necessariamente dovuta dal comodatario o locatore, pare logico affermare che il tributo dovrà essere corrisposto dal debitore esecutato.