

## IMU E TRIBUTI LOCALI

---

### ***Locazione con patto di futura vendita: nessun effetto ai fini Imu***

di Fabio Garrini

Quando un immobile viene **locato con patto di futura vendita** non vi è trasferimento di soggettività passiva: sarà quindi il **locatore** a dover **pagare**, ove dovuta, l'**Imu**, sino al momento in cui non viene sottoscritto l'atto che sancisce l'effettivo trasferimento del diritto di proprietà e, con esso, dell'onere di pagare il tributo.

Quello descritto è un contratto con il quale le parti:

- da un lato, dispongono di **attribuire immediatamente** all'utilizzatore **il godimento** in locazione di un bene;
- dall'altro, si impegnano a **stipulare** (può essere previsto un obbligo ovvero una mera opzione), al termine della locazione, un contratto di **alienazione del cespite** oggetto dell'accordo. Normalmente, al momento della vendita, dal prezzo dell'immobile vengono detratti un certo numero di canoni già pagati, indicati sul contratto.

Si tratta di una fattispecie contrattuale che si sta sempre più diffondendo nella pratica commerciale per trovare un **punto di incontro tra le esigente** dei potenziali cedenti e quelle dei potenziali acquirenti: il proprietario ottiene il vantaggio di poter **“mettere a reddito”** l'**immobile** (o quantomeno riesce a rientrare di parte dell'investimento, ottenendo un supporto per il pagamento di eventuali finanziamenti che ha contratto), in prospettiva di una vendita futura; l'utilizzatore/conduttore, dal canto suo, ottiene il diritto di poter subito godere l'immobile **diluendo nel tempo l'impegno finanziario**, in vista di un futuro acquisto (in tale modo riduce l'ammontare del capitale necessario per detto acquisto).

Circa il **trattamento ai fini dei tributi locali** di tale contratto si era occupata dal **Risoluzione 5/DPF del 18 ottobre 2007**, riguardante l'Ici, ma pienamente applicabile anche per l'Imu, posta l'identica modalità di individuazione dei possessori al fine del riconoscimento della soggettività passiva: secondo tale documento di prassi, in capo all'utilizzatore **nasce soltanto un diritto personale di credito nei confronti del locatore** e non un diritto reale di godimento. In conseguenza di ciò, il locatario con patto di futura vendita **non è tenuto al pagamento del tributo**, poiché l'articolo 3, primo comma, D.Lgs. 504/1992, individua tra i soggetti passivi del tributo solo i titolari del diritto di proprietà o di un altro diritto reale sugli immobili.

L'orientamento in parola trae origine da un principio ormai consolidato, formulato dalla giurisprudenza di legittimità – Corte di Cassazione n. 654/2005 e n. 6588/2003 – secondo cui l'effetto traslativo della proprietà non presenta, infatti, carattere automatico, in quanto subordinato al formale compimento di uno specifico atto di trasferimento. **Sarà tale atto a**

**trasferire la soggettività passiva**, individuando nel conduttore/acquirente il possessore dell'immobile.

Per quanto riguarda la **Tasi**, oltre che al possessore, occorre aver riguardo anche della figura dell'utilizzatore. Come negli altri casi in cui vi è separazione tra i due soggetti, occorre proporre una considerazione aggiuntiva. 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 locatore sino all'effettivo trasferimento dell'immobile e, solo successivamente a tale data, la soggettività passiva passerà in capo all'acquirente;
- In relazione alla **quota imputabile al detentore**, questa deve essere imputata all'utilizzatore sin dalla stipula del contratto di locazione.