

IMU E TRIBUTI LOCALI

La riconsegna del bene individua il “passaggio di testimone” dell’Imu

di Laura Mazzola

L’Imu, in caso di **risoluzione del contratto di locazione finanziaria**, torna a carico del **locatore con decorrenza dalla data di riconsegna del bene da parte del locatario**.

A tale conclusione è pervenuta la **Commissione Tributaria Provinciale di Terni - Sez. I, con la sentenza 2 settembre 2016, n. 274.**

Nella fattispecie la società di *leasing* aveva concesso, nell’anno 2007, in locazione finanziaria un immobile ad una ditta individuale. Nell’anno 2008, a fronte dell’**inadempimento della ditta**, la società aveva dichiarato di avvalersi della **clausola risolutiva espressa** prevista dal contratto sottoscritto l’anno precedente.

Nell’anno 2012 la società di *leasing* aveva provveduto, a suo dire per errore, al pagamento dell’Imu, del quale aveva chiesto il **rimborso**, ed era stata raggiunta da avviso di accertamento per l’Imu non pagata nell’anno 2013.

In generale, nell’**anno di vigenza del contratto di locazione finanziaria**, l’Imu doveva gravare sul locatario, come previsto dall’[**articolo 9, primo comma, del D.Lgs. 23/2011**](#), il quale afferma: **“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”.**

Ne discende, quindi, che la **risoluzione del contratto** comporta la **variazione del soggetto passivo d’imposta**; infatti l’Imu deve tornare a gravare sul proprietario dell’immobile concesso in locazione finanziaria.

Il nodo della questione, però, è capire cosa il Legislatore abbia voluto intendere con l’espressione **“per tutta la dura del contratto”**. In altre parole, **quando avviene il “passaggio di testimone” tra locatario e locatore (proprietario)?** Avviene quando la società di *leasing* ha dichiarato di avvalersi della clausola risolutiva espressa o quando il locatario ha effettuato la materiale **riconsegna** dell’immobile?

Ai fini della decisione, i giudici di merito di Terni hanno fatto riferimento all'[articolo 1, comma 672, della L. 147/2013](#), il quale afferma, in ambito IUC, che *“per durata del contratto di locazione finanziaria deve intendersi il periodo intercorrente dalla data di stipulazione alla data di riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di riconsegna”*.

Alla stessa conclusione è pervenuto, peraltro, anche il Ministero dell'Economia e delle Finanze che, nell'ambito delle istruzioni per la compilazione della dichiarazione Imu per l'anno 2012, ha individuato il momento in cui l'onere torna a gravare sul proprietario in quello di **“90 giorni dalla data di riconsegna del bene”**, comprovata dal **verbale di riconsegna**.

Ne discende che, nel caso di specie, vista l'**assenza di prova della materiale riconsegna dell'immobile**, la società di *leasing* ha diritto al rimborso dell'Imu versata per l'anno 2012 e all'annullamento dell'avviso di accertamento per l'anno 2013.

