

IMU E TRIBUTI LOCALI

IMU: la risoluzione del leasing sposta la debenza sul concedente

di Alessandro Bonuzzi

Con la **risoluzione** del contratto di *leasing* la **soggettività passiva Imu** passa in capo alla **società di leasing** anche se la stessa **non** ha ancora acquisito la **disponibilità materiale** del bene. Lo ha stabilito la **CTR Lombardia** con la [sentenza n. 1194 del 20.03.2018](#).

La controversia trae origine dalla notificazione di un avviso di accertamento per **Imu**, con il quale il Comune contestava a una banca l'**omessa denuncia** e l'**omesso pagamento** dell'imposta per l'anno 2013.

La banca aveva concesso in **locazione finanziaria** un complesso immobiliare a una società che successivamente era stata dichiarata **fallita** (25 giugno 2013). Nelle more, la ditta utilizzatrice si era resa **inadempiente** del pagamento dei canoni concordati cosicché, in data **24 gennaio 2013**, la concedente si era avvalsa della **clausola risolutiva espressa**, contenuta nel **contratto** sottoscritto che, per via della operatività della detta clausola, si era **risolto in via anticipata**.

Tuttavia, il complesso immobiliare **non rientrava definitivamente nella disponibilità della banca** poiché attratto alla procedura fallimentare della utilizzatrice. Pertanto, la concedente intentava un giudizio civile presentando apposita **domanda di rivendica**; per effetto di ciò, in data **22 ottobre 2014**, il complesso rientrava nella **disponibilità** della società di *leasing*.

Da queste circostanze la **società concedente** riteneva di **non** essere **soggetto passivo Imu** per il 2013. Il Comune, dal canto suo, notificava alla banca l'atto impugnato chiedendo il **versamento** del tributo, oltre alla **sanzione**.

La CTP di Milano **annullava la sanzione** irrogata ma sanciva la **debenza del tributo** per via della sovraordinazione della legge, ovverosia dell'[articolo 8 D.Lgs. 23/2011](#), rispetto alle istruzioni ministeriali di cui al [D.M. 30.10.2012](#).

La CTR ha **confermato** la decisione della Commissione provinciale **respingendo** l'appello proposto dalla banca. A parere del Collegio la norma che regola la soggettività passiva dell'Imu è chiara: **solo finché dura il contratto, il soggetto passivo è il locatario, cioè il detentore**. Nel caso specifico, però, il contratto di *leasing* è stato **risolto** per inadempimento il 23 gennaio 2013, mediante raccomandata contenente l'azione della **clausola risolutiva espressa**. Da questa data il **contratto è cessato**, e quindi il **locatario non è più da considerarsi soggetto passivo**. Dopo la **risoluzione del contratto**, infatti, il soggetto passivo diventa il **proprietario**.

A nulla rileva invece il fatto che la **riconsegna non sia contestuale** alla risoluzione del contratto. Difatti, la **mancata riconsegna** del bene non incide sulla durata del rapporto che, per effetto della clausola risolutiva espressa, si è risolto e ha pertanto avuto fine.

Insomma, nel periodo **intercorrente** fra la **risoluzione** del contratto e la **riconsegna** del bene, è **il proprietario** che deve versare l'Imu, in quanto il **locatario** è un **detentore senza titolo del bene**.

Alla luce di tutto ciò, il Giudice d'Appello ha affermato che “*con la risoluzione del contratto di leasing si determina la soggettività passiva Imu in capo alla società di leasing anche se la stessa non ha ancora acquisito la disponibilità materiale del bene*”. Dalla **conferma** dell'operato del primo giudice deriva la condanna dell'appellante al pagamento del tributo.

Ma la CTR va oltre a quanto stabilito dalla CTP. Nella sentenza in commento viene, infatti, osservato che il “*contratto di leasing è stato risolto in data anteriore al fallimento, tanto che la curatela si è vista costretta a sollecitare più volte – la banca - per riprendersi l'immobile. ... La – banca - ha avuto un ruolo nel gestire la riconsegna dell'immobile, a partire dall'inizio del 2012 e fino alla fine del 2014. In definitiva, il comportamento temporeggiatore della società si pone contro la buona fede nel rapporto tributario con l'amministrazione comunale*”. Pertanto, la società di **leasing** è stata altresì condannata al pagamento delle **sanzioni amministrative** stabilite nella misura del 30% dell'Imu.

OneDay Master

GOVERNANCE & COMPLIANCE AZIENDALE: SPUNTI PRATICI PER LA CORRETTA GESTIONE DEI RISCHI 231

[Scopri le sedi in programmazione >](#)