

## 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 **ricesegna non** sia **contestuale** alla risoluzione del contratto. Difatti, la **mancata ricesegna** 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 **ricesegna** 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 ricesegna 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 >