

IMU E TRIBUTI LOCALI

Immobili locati: Imu sempre dovuta dal locatore

di **Fabio Garrini**

L'Imu viene **versata interamente dal titolare del diritto reale sull'immobile**, mentre la **Tasi viene divisa** tra possessore ed utilizzatore **secondo determinate misure** stabilite nel regolamento comunale (in un *range* compreso tra il 10% ed il 30%); eventuali **accordi** previsti nel **contratto di locazione** che traslano sull'inquilino il carico di tali tributi hanno esclusivamente una **valenza interna tra i due soggetti** che hanno stretto l'accordo.

La pronuncia della [**Cassazione n. 6882 del 08.03.2019**](#) **non modifica tale principio** (e neppure potrebbe farlo), ma, al contrario, disinteressandosi degli aspetti fiscali, **dichiara legittima la clausola contrattuale con la quale il proprietario dell'immobile pretende dall'inquilino il rimborso di quanto pagato al Comune a titolo di tributo.**

Si tratta pertanto di una **sentenza priva di qualunque riflesso tributario.**

La soggettività Imu e Tasi

La **soggettività passiva** relativa all'**imposta municipale unica** e alla **tassa sui servizi indivisibili** è solo in parte allineata.

Ai fini **Imu** si segue la **regola generale** in base alla quale **soggetti passivi sono coloro che detengono il possesso dell'immobile**, quindi (almeno in prima battuta) i titolari di **diritti reali** (proprietario, usufruttuario, superficiario, titolare del diritto di abitazione, ecc.), ai quali si deve aggiungere il **conduttore del contratto di leasing**.

Ai fini **Tasi**, invece, il **soggetto passivo è chiunque possieda o detenga, a qualsiasi titolo, le unità immobiliari tassate**. Pertanto, **accanto al possessore**, che, come detto, è soggetto passivo Imu, è tenuto al pagamento di una quota dell'imposta sui servizi anche il **detentore** (inquilino, comodatario, ecc.).

La norma, però, **non fissa una proporzione costante** di ripartizione del carico impositivo, ma **lascia al singolo comune il diritto di scegliere** come suddividere tra i due soggetti il prelievo. Pertanto:

- **l'occupante è chiamato a versare la Tasi in una misura compresa fra il 10% e il 30% dell'ammontare complessivo della Tasi,**

- mentre **la restante parte** (di conseguenza, una somma compresa tra il 90% ed il 70% della Tasi complessivamente dovuta) è **corrisposta dal titolare del diritto reale** sull'unità immobiliare.

La sentenza n. 6882 del 08.03.2019

La sentenza in commento, come detto, interviene sulla **liceità di una eventuale clausola che ribalta sul locatario il peso dell'Ici (e oggi dell'Imu)**: secondo i giudici di Cassazione, infatti, **deve ritenersi non illegittima la clausola contrattuale che scarica sull'inquilino il pagamento dell'Imu**, così come di qualsiasi altra tassa od onere sull'immobile preso in locazione.

Secondo la Cassazione, *“la clausola contrattuale [...] in argomento è stata nell'impugnata sentenza intesa come prevedente un'ulteriore voce o componente (la somma corrispondente a quella degli assolti oneri tributari) costituente **integrazione del canone locativo**, concorrendo a determinarne l'ammontare complessivo a tale titolo dovuto dalla conduttrice.”*

I proprietari di immobili dati in locazione, che siano abitazioni ovvero locali commerciali, **hanno quindi il diritto di inserire nel contratto di locazione** (e il locatario è ovviamente libero di non sottoscrivere il contratto se tale pattuizione non lo aggrada) una **clausola che prevede il rimborso da parte dell'inquilino della quota di tasse, imposte o oneri legati alla locazione**.

Secondo la **Cassazione**, infatti, tali accordi *“non prevedano un obbligo diretto del conduttore verso il fisco di pagare le imposte che gravano sull'immobile, ma **soltanto un obbligo dello stesso conduttore verso il locatore** di sostenere il relativo onere”*.

In definitiva, si tratta di un principio che pare davvero scontato e che a parere di chi scrive la pronuncia in commento, almeno sotto tale aspetto, non merita il risalto che la stampa le ha attribuito, posto che si tratta di una previsione che **non incide in alcuna maniera sui rapporti tributari** che (ovviamente) prescindono dalle clausole contrattuali.

Più interessante (ma non esplorato nella pronuncia richiamata) è il tema della **qualificazione delle somme rimborsate** al locatore, al fine di valutarne il trattamento ai fini delle **imposte sul reddito**: se infatti si tratta di un **onere proprio del locatore** che il locatario manleva tramite rimborso, **tale somma deve considerarsi un vero e proprio canone**; d'altro canto, nella sentenza, si fa riferimento a **due componenti del canone di locazione**.

La conseguenza di tale ragionamento è che tale importo complessivo (canone vero e proprio incrementato dell'aggiunta a rimborso) dovrebbe essere oggetto di **tassazione in capo al locatore**.

Seminario di specializzazione

LA COMPILAZIONE DEL QUADRO RW 2019

[Scopri le sedi in programmazione >](#)