

## IMU E TRIBUTI LOCALI

### **L'aggiudicatario paga l'Imu dal decreto di trasferimento**

di Fabio Garrini

Seminario di specializzazione

## LA NUOVA TRANSAZIONE FISCALE

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

L'assoggettamento dell'immobile ad una **procedura esecutiva** non modifica la debenza dell'Imu, almeno fino al momento in cui tale immobile è oggetto di trasferimento a favore dell'aggiudicatario; pertanto, sino al momento in cui il giudice non emette il **decreto** con il quale viene formalizzata l'assegnazione dell'immobile, l'esecutato rimane soggetto passivo del tributo.

#### **La procedura esecutiva e la debenza Imu**

Sino alla data di emissione del **decreto di trasferimento**, il debitore pignorato dovrà assolvere agli obblighi imposti dalla disciplina relativa all'imposta comunale: l'esecuzione dell'atto di **pignoramento immobiliare** non ha come conseguenza automatica la modifica della **soggettività tributaria passiva**, perlomeno sino al momento in cui l'immobile non sia stato oggetto di trasferimento.

Pertanto, **non vi sarà alcun effetto sulla debenza dell'Imu** sino a quando le formalità relative alla procedura di vendita forzata dell'immobile non siano state conseguentemente formalizzate.

Il **presupposto per il versamento del tributo** è strettamente ancorato al **possesso**, così come definito ai sensi dell'[articolo 1, comma 746, L. 160/19](#); in particolare, “*soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi*”.

Pertanto, è soggetto passivo chi detiene il **diritto reale sul bene**, diritto che si trasferisce, appunto, tramite l'emissione del decreto di trasferimento; il **decreto di trasferimento** è infatti l'unico atto che sia in grado di sancire il **trasferimento del bene** dal precedente proprietario in

favore dell'aggiudicatario.

Sul punto si ricordi che il contenuto dell'**ordinanza n. 5737 del 07.03. 2013 della Cassazione**: “*le conseguenze giuridiche derivanti dall'esecuzione della formalità del pignoramento immobiliare, costituite dai particolari obblighi e divieti imposti al proprietario del cespite, non escludono l'applicazione a suo carico dell'Ici [ma ciò vale anche ai fini Imu, visto che il presupposto è esattamente lo stesso, n.d.a.] in quanto il presupposto impositivo viene a mancare (rectius, a migrare nella sfera giuridica dell'assegnatario) soltanto all'atto dell'emissione del decreto di trasferimento del bene”*.

Nella medesima sentenza si legge che, conseguentemente, il **carico tributario non si trasferisce “medio tempore in capo al custode giudiziale”**, che non risulta mai possessore dell'immobile.

La custodia dell'immobile, infatti, non determina alcuna modifica della titolarità dei beni e dei frutti che ne sono oggetto: **il debitore esegutato, seppure privato del potere di disporre degli stessi, ne rimane comunque proprietario**.

Le medesime conclusioni si possono trarre con un parallelismo, *a contrariis*, per gli obblighi Imu previsti nell'ambito della **procedura fallimentare**: il fatto che il Legislatore abbia regolamentato solo il caso del **fallimento** ([articolo 1, comma 768, ultimo periodo, L. 160/2019](#) nella disciplina attualmente vigente) sta a significare che la semplice **esecuzione forzata** non dovrebbe comportare alcuna conseguenza in termini di **mutamento della soggettività passiva**.

Sul punto si veda la sentenza **Corte di Cassazione n. 6472 del 14.03.2013**: “*nell'ipotesi in cui l'immobile sia compreso nel fallimento, in quanto solo in tale caso il D.Lgs. n. 504 del 1992, articolo 10, comma 6, ha stabilito che l'imposta gravasse sul fallimento e venisse dedotta dall'importo ricavato con la vendita del bene. Il che conferma che in caso di pignoramento “ordinario” l'onere grava sul proprietario, che del resto si giova del reddito del bene (anche quando non lo utilizzi direttamente) in quanto tale reddito concorre al soddisfacimento dei debiti.”*

In tema di rilevanza del *decreto di trasferimento* consta la **recente ordinanza interlocutoria della Cassazione n. 11275 del 29.04.2021**, nella quale il ricorrente ha eccepito che l'esegutato, pur avendo perso la titolarità del diritto di proprietà, conserverebbe sino al momento dell'effettivo rilascio la materiale **disponibilità del bene**. La questione, in particolare, verte sull'**individuazione del soggetto passivo Imu** nel lasso temporale che intercorre fra il **decreto di trasferimento** di un bene acquisito all'esito di una procedura esecutiva ed il **conseguimento della sua materiale disponibilità** in capo all'aggiudicatario. Sul punto, in assenza di precedenti specifici, il collegio dispone che la causa vada rimessa alla pubblica udienza.

A parere di chi scrive la questione deve essere **risolta imputando all'aggiudicatario la debenza del tributo sin dal decreto di trasferimento**: come detto, l'elemento per attribuire la soggettività passiva è il possesso, secondo le indicazioni previste dal citato [articolo 1, comma 746, L. 160/2019](#), senza che l'aspetto legato alla materiale disponibilità del bene possa in

alcun modo avere effetti in materia; sul tema consta peraltro la posizione più volte espressa dalla Cassazione in tema di **riconsegna dell'immobile al locatore** a seguito di risoluzione del contratto di leasing, nell'ambito della quale i **Giudici della Suprema Corte hanno dato risalto all'aspetto formale** (risoluzione del contratto) senza che le lungaggini legate alla materiale riconsegna del bene possano avere effetti circa un eventuale allungamento del periodo di debenza del tributo in capo all'utilizzatore.