

## 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 esecutato, 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'esecutato, 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 **ricesegna 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 ricesegna del bene possano avere effetti circa un eventuale allungamento del periodo di debenza del tributo in capo all'utilizzatore.