

Immobile concesso in leasing - Soggetto tenuto al pagamento dell'ICI e della TASI - Corte di Cassazione, sez. V, ordinanza n. 25017 del 16 settembre 2021.

Risoluzione del contratto e mancata riconsegna dell'immobile – Pagamento ICI e della TASI – Impugnativa dell'avviso di accertamento da parte dell'utilizzatore - a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. La commissione tributaria regionale (CTR), ha accolto l'impugnazione dell'avviso di accertamento proposto dall'utilizzatore del bene (alla luce di un contratto di leasing), relativo al pagamento dell'ICI, riformando la sentenza della commissione tributaria provinciale, poiché, a differenza da quanto ritenuto dal primo giudice, soggetto passivo dell'ICI è effettivamente il locatore, il quale, solo dopo la data della stipula e per tutta la durata del contratto, può pretendere il pagamento, restando, comunque, dopo la risoluzione del contratto, la possibilità per lo stesso di richiedere un indennizzo dal locatario inadempiente.

Avverso tale decisione ha proposto ricorso per cassazione il locatore soccombente, rilevando l'erroneità della pronuncia impugnata, in quanto si affermava che, nell'ipotesi come quella in esame di mancata riconsegna del bene al locatore, a seguito dell'annullamento del contratto di leasing, soggetto passivo ai fini dell'ICI non è il locatario sino alla detta riconsegna dell'immobile, mentre, comunque, poteva applicarsi analogicamente alla fattispecie la disciplina dettata in materia di TASI nella legge di stabilità del 2014.

Decisione. La Suprema Corte, premesso che il problema che si pone è se la cessazione del di efficacia del contratto senza restituzione dell'immobile consenta comunque di trasferire la titolarità passiva del rapporto fiscale in capo al locatore ovvero permanga all'utilizzatore che ancora materialmente ne dispone, ha rigettato il ricorso, compensando le spese legali ed affermando che *"in caso di risoluzione del contratto di leasing, poiché, con l'istituzione dell'imposta municipale unica (art. 9 del d.lgs n. 23/2011) il responsabile fiscale torna ad essere il locatore, ancorché non abbia acquisito la materiale disponibilità del bene, in quanto, ai fini impositivi, rileva non tanto la materiale disponibilità del bene, ma l'esistenza di un vincolo contrattuale che legittima la detenzione qualificata, conferendo la stessa la titolarità di diritti opponibili **erga omnes**, che permane finché è in vita il rapporto giuridico, traducendosi in una mera detenzione senza titolo in seguito al suo venir meno, senza che rilevi, in senso contrario la disciplina (TASI) in tema di tributo per i servizi indivisibili, dovuta viceversa dall'affittuario fin alla riconsegna del bene, in quanto avente un presupposto impositivo del tutto diverso, come disposto espressamente dall'art. 1, comma 672 della legge n. 147/2013"*.