

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA COMMISSIONE TRIBUTARIA REGIONALE DI LOMBARDIA**

SEZIONE 15
REG.GENERALE N. *OMISSIS*/2017
UDIENZA DEL 26/06/2018 ore 15:00

riunita con l'intervento dei Signori:
CRAVEIA ROBERTO - Presidente
MIETTO MASSIMO - Relatore
MAFFEY MARIA TERESA - Giudice

Ha emesso la seguente

SENTENZA

sull'appello n. *omissis*/2017
depositato il 21/03/2017

avverso la pronuncia: sentenza n. *omissis*/2016 Sez:3 emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale di COMO

CONTRO:

COMUNE

PROPOSTO DALL'APPELLANTE:

SOCIETÀ DI LEASING

ATTI IMPUGNATI:

AVVISO DI ACCERTAMENTO n° *omissis* DEL 09-09-2015 IMU 2013

FATTO E DIRITTO

La SOCIETÀ DI LEASING impugnava avanti la Commissione Tributaria Provinciale di Como l'avviso di accertamento IMU n. *omissis* del 09.09.2015, notificato il 29.9.2015, a mezzo del quale il COMUNE, per l'anno 2013, richiedeva maggiori imposte, per l'anno 2013, in relazione ad un immobile di sua proprietà sito nella circoscrizione territoriale dell'ente accertatore.

Nei fatti, il 19.12.2002 **la società ricorrente, per quell'immobile, stipulava un contratto di locazione finanziaria con una società utilizzatrice**; il contratto veniva risolto l'1.2.2012 per grave inadempimento dell'utilizzatore stesso, nel frattempo fallito, ma il bene veniva riconsegnato dal curatore fallimentare solamente il 10.05.2013 e da quella data la SOCIETÀ DI LEASING. riteneva di dover far decorrere l'inizio del suo possesso ai fini IMU.

A fronte di ciò, il **Comune, considerando che per gli immobili in leasing si dovesse far riferimento al momento della risoluzione del contratto di locazione finanziaria, e non a**

Sentenza, CTR Lombardia, Pres. Craveia - Rel. Mietto, n. 3658 del 4 settembre 2018

quello dell'effettiva riconsegna, provvedeva a ricalcolare l'imposta sui dodici mesi chiedendo la differenza, rispetto a quanto già percepito per le mensilità non contestate, alla società contribuente che, nel ricorrere, chiedeva l'annullamento dell'avviso.

Si costituiva l'ente territoriale che insisteva nella correttezza del proprio operato evidenziando che, ai sensi dell'art. 9, comma 1, D. Lgs. 23/2011, in caso di locazione finanziaria, il soggetto passivo dell'imposta é il locatario per tutta la durata del contratto, a nulla rilevando il momento della consegna del bene, sia iniziale che finale: a questa stregua, poiché il contratto era stato risolto l'1.02.2012, da quella data tenuto al versamento del tributo non era più il locatario bensì il proprietario.

Con sentenza n. omissis/2016, pronunciata il 23.05.2016 e depositata il 18.07.2016, la Commissione Tributaria Provinciale di Como respingeva il ricorso stabilendo, sulla scorta del disposto di cui all'art. 9, comma 1, D. Lgs. 23/2011, che ai fini dell'individuazione del soggetto passivo dell'imposta in contestazione, *"rileva solo l'efficacia del contratto di leasing e non invece, la detenzione materiale dell'immobile che ne è oggetto"*.

Interponeva appello la società contribuente rilevando che il presupposto impositivo dell'IMU non potesse limitarsi all'art. 9, comma 1, D.Lgs. 23/2011, come sostenuto dai primi giudici, ma dovesse essere interpretato anche alla luce degli artt. 8, comma 2, dello stesso D.Lgs. 23/2011 (*"l'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili diversi dall'abitazione principale"*) e 13, comma 12ter del D.L. 201/2011 (*"I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro novanta giorni dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello approvato con il decreto di cui all'art. 9, comma 62, del Digs. 14 marzo 2011, n. 23. Con il citato decreto sono altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione"*); tali norme, in combinato disposto tra loro e con rinvio al D.M. del 30.10.2012 (con il quale erano state emanate le istruzioni per la compilazione della dichiarazione), avrebbero, a suo dire, previsto che la soggettività passiva in capo all'utilizzatore cessasse nel momento della restituzione dell'immobile alla società locataria e non in quello della risoluzione del contratto di locazione finanziaria; in tal senso, la copiosa giurisprudenza di segno favorevole cui rinviava.

Anche in questo grado si costituiva l'ente territoriale che ribadiva quanto già articolato insistendo nel sostenere che, in ambito IMU, nel caso di risoluzione anticipata del contratto di locazione finanziaria, LA SOCIETÀ DI LEASING, in luogo del locatario, è il nuovo soggetto passivo a nulla valendo la data di riconsegna dell'immobile.

Con successiva memoria la società ricorrente ribadiva le proprie difese ribadendo come, con riguardo alla TASI, per *"durata del contratto"* di locazione finanziaria dovesse intendersi *"il periodo intercorrente dalla data della stipulazione alla data di riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di consegna"*.

All'udienza di discussione, presente la sola parte appellante, la causa veniva trattenuta in decisione.

La Commissione è qui chiamata a decidere se, in caso di risoluzione anticipata di un contratto di locazione finanziaria avente ad oggetto beni immobili, la soggettività passiva ai fini IMU si trasferisca in capo alla SOCIETÀ DI LEASING dalla data di risoluzione anticipata piuttosto che dal momento della materiale riconsegna da parte dell'utilizzatore.

Sentenza, CTR Lombardia, Pres. Craveia - Rel. Mietto, n. 3658 del 4 settembre 2018

Al riguardo, si rileva che le istruzioni ministeriali allegate al D.M. del 30.10.2013, con il quale è stato approvato il modello di dichiarazione, stabiliscono, con riferimento alla fattispecie della locazione finanziaria, che, nel caso di risoluzione anticipata o di mancato esercizio del diritto di opzione finale, "la società di leasing, che è il nuovo soggetto passivo ed il locatario, che ha cessato di esserlo, sono coloro su cui grava l'onere dichiarativo IMU entro 90 giorni dalla data di riconsegna del bene, comprovata dal verbale di consegna".

Orbene, a tale ultima precisazione - quella in ordine all'individuazione dell'evento a partire dal quale decorre il termine per la presentazione della dichiarazione IMU - non può di certo negarsi un valore dirimente anche **per quanto concerne la determinazione del momento in cui la titolarità passiva del tributo si trasferisce dall'utilizzatore alla SOCIETÀ DI LEASING, momento che deve necessariamente farsi coincidere con l'effettiva riconsegna dell'immobile, in quanto, prima di allora, l'unico soggetto che può godere del bene è l'utilizzatore.**

Tale interpretazione, coerente con il complessivo impianto normativo di riferimento, non solo non si pone in contrasto con il tenore letterale dell'art. 9, comma 1 del D.Lgs. n. 23/2011, in base al quale in ipotesi di concessione di leasing di beni immobili, soggetto passivo è il locatario "a decorrere dalla data di stipula e per la durata del contratto", ma è altresì coerente con il principio di diritto secondo cui, nel caso in cui il locatario si renda inadempiente rispetto all'obbligo di restituzione del bene, il rapporto negoziale continua ad esistere: tant'è che sul locatario, non solo permane l'obbligo contrattuale di riconsegnare l'immobile al locatore, ma grava, altresì il rischio inerente alla perdita o al deterioramento della cosa e l'obbligo di corrispondere un indennizzo per il godimento del bene fino al momento della riconsegna.

In conclusione, questa Commissione ritiene, in linea con le istruzioni allegate alla dichiarazione IMU, che l'art. 9, comma 1, D.Lgs. n. 23/2011 debba essere interpretato nel senso che il soggetto passivo del tributo debba ricercarsi nel soggetto che può concretamente disporre del bene, piuttosto che nel titolare solo formale del diritto di proprietà, quale la SOCIETÀ DI LEASING prima della materiale apprensione del cespite.

Per questi motivi si **accoglie l'appello** e, per il criterio della soccombenza, si condanna il COMUNE a rifondere alla SOCIETÀ DI LEASING. le spese processuali che, per entrambi i gradi di giudizio, si liquidano in complessivi € 500,00, oltre accessori se dovuti.

P.Q.M.

La CTR accoglie l'appello.

Spese a carico di parte appellata per complessivi € 500,00, oltre accessori se dovuti.

**Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy*