

La Ctr Milano in contrasto con la Suprema corte sostiene che conta il possesso di fatto

# L'occupazione cancella l'Imu

## Niente imposta sull'immobile sottratto clandestinamente

Pagina a cura  
di SERGIO TROVATO

Il contribuente non è tenuto a pagare l'Imu se l'immobile è occupato abusivamente. È contrario al principio di capacità contributiva il pagamento dell'imposta municipale su un bene immobile del quale il proprietario non può disporre per cause estranee alla propria volontà. Questo importante principio innovativo è stato affermato dalla Commissione tributaria regionale di Milano, prima sezione, con la sentenza 4133 del 23 ottobre 2019.

Il principio enunciato dal giudice d'appello con la sentenza in esame è innovativo e si pone in contrasto con le norme che disciplinano l'imposta locale e con le tesi giurisprudenziali, anche della Cassazione, che non riconoscono alcuna rilevanza al possesso di fatto dell'immobile, ai fini del pagamento del tributo. Si legge testualmente nella sentenza che: «Ai sensi dell'art. 8, comma 1, dlgs n. 23/2011 l'Imu ha quale presupposto il possesso dei relativi immobili, nel caso di specie mancante in capo alla società, che ne è stata spogliata con clandestinità, senza alcun avere stipulato alcun preventivo contratto, circostanza che, invece, avrebbe consentito al comune di richiedere il pagamento dell'Imu.

Appare, inoltre, contrario al principio di capacità contributiva (art. 53 Cost.) il pagamento di un'imposta su un bene non disponibile da parte del proprietario per cause del tutto estranee alla propria volontà e non evitabili con l'ordinanza di ingenuità».

In realtà, la Cassazione ha sempre sostenuto che paga il tributo comunale il soggetto che risulti titolare dell'immobile al catasto o alla conservatoria dei registri immobiliari, vale a dire il possessore di diritto, a titolo di proprietà o altro diritto reale di godimento. Il possessore di fatto, il detentore o l'occupante, anche abusivo, dell'immobile non sono contemplati come soggetti passivi Imu. Nella pronuncia de qua il giudice d'appello fa esclusivo riferimento alla mancanza del «possesso di fatto», per occupazione abusiva, in capo alla società titolare dell'immobile, per giustificare l'omesso pagamento Imu e l'infondatezza della pretesa comunale. Eppure la Cassazione anche di recente, con la sentenza 25249 del 9 ottobre 2019, ha sostenuto che, per quanto riguarda il

### In sintesi

Norme di riferimento	• Articolo 13, decreto legge 201/2011 • articolo 8, decreto legislativo 23/2011
Obbligati al pagamento Imu	Proprietario, usufruttuario, superficiario, enfiteuta, locatario finanziario, titolari dei diritti di uso e abitazione, concessionario di aree demaniali, coniuge assegnatario, coniuge superstite
Presupposto essenziale	Possesso immobile
Non soggetti al pagamento	Occupante, detentore

### Chi è obbligato e chi no

**L'Imu è dovuta solo dal possessore di diritto. Quindi, il conduttore non è obbligato al pagamento del tributo, semplicemente perché la legge non lo individua come soggetto passivo. Oltre al proprietario e all'usufruttuario, sono soggetti passivi anche il superficiario, l'enfiteuta, il locatario finanziario, i titolari dei diritti di uso e abitazione, nonché il concessionario di aree demaniali. Rientra tra i diritti re-**

**ali, poi, il diritto di abitazione che spetta al coniuge superstite, in base all'articolo 540 del codice civile. Non sono assoggettati a imposizione, invece, l'occupante e il detentore dell'immobile. Non sono obbligati al pagamento dell'imposta, infine, il locatario, l'affittuario e il comodatario, poiché non sono titolari di un diritto reale di godimento.**

—© Riproduzione riservata—

leasing finanziario, il locatore è tenuto al pagamento dell'Imu anche se il locatario non riconsegna il bene. Il locatore, infatti, è soggetto passivo del tributo anche se il contratto viene risolto prima della scadenza naturale e il locatario non restituisce il bene immobile. In questo caso ha ritenuto, giustamente, del tutto irrilevante la mancata riconsegna del bene e, quindi, il possesso di fatto da parte del locatore, soggetto obbligato ex lege. Per la Cassazione, la norma di legge che disciplina la locazione finanziaria attribuisce la soggettività passiva Imu alla società di leasing «anche se essa non ha ancora acquisito la materiale disponibilità del bene per mancata riconsegna da parte dell'utilizzatore». In concreto è il titolo (cioè il contratto stipulato) che determina la soggettività passiva del locatario finanziario e non la disponibilità materiale del bene». Sempre la Cassazione, con la sentenza 21231/2017, ha precisato che il significato da attribuire al termine «possesso», non può «coincidere con la situazione di mera disponibilità del bene, rinvenibile anche nei confronti di chi sia titolare di un diritto personale di godimento, ma si sostanzia soltanto nei confronti di situazioni giuridiche soggettive aventi carattere reale».

**Soggettività passiva e possesso.** Possono essere assoggettati al pagamento

dell'Imu solo coloro che sono titolari di un diritto reale, in quanto non è sufficiente avere la titolarità di un diritto personale di godimento o la mera disponibilità del bene per essere obbligati al pagamento di un'imposta patrimoniale. A differenza della Tasi, il cui presupposto per l'imposizione fiscale è dato anche dalla detenzione dell'immobile, per l'assoggettamento al pagamento dell'Imu rileva solo il possesso qualificato dell'immobile. Per esempio, a differenza della Tasi, dopo la risoluzione del contratto di leasing soggetto passivo Imu è sempre la società di leasing, anche se la stessa non ha acquisito la materiale disponibilità del bene per la mancata riconsegna da parte dell'utilizzatore. Per il pagamento dell'Imu non conta la mancata consegna del bene da parte dell'utilizzatore. La disponibilità o meno dell'immobile, dunque, non è decisiva (commissione tributaria regionale di Milano, sentenza 1194/2018). Il pagamento dell'imposta è sempre a carico del soggetto che risulti titolare dell'immobile al catasto o, meglio, presso la Conservatoria dei registri immobiliari. L'imposta municipale è dovuta dai contribuenti per anni solari, proporzionalmente alla quota di possesso di diritto e non di fatto.

Bisogna ricordare che non

sono tenuti al versamento del comodatario, l'affittuario, l'utilizzatore o l'occupante dell'immobile. Unico soggetto passivo del tributo è il possessore di diritto, vale a dire il titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento (usufruttuario, superficiario, usuario). Per

**Il principio enunciato dal giudice d'appello si pone in contrasto con le norme che disciplinano l'imposta locale e con le tesi giurisprudenziali, anche della Cassazione, che non riconoscono alcuna rilevanza al possesso di fatto dell'immobile, ai fini del pagamento del tributo**

i giudici di piazza Cavour (sentenza 6882/2019), però, questo non vuol dire che il titolare di un immobile non possa sottoscrivere un accordo con l'inquilino, con il quale quest'ultimo si impegna a pagare il tributo locale. Le imposte locali sugli immobili possono essere pagate anche dal conduttore, se questo obbligo è previsto nel contratto di locazione. L'accordo contrattuale che impone all'affittuario di pagare i tributi locali non si pone in contrasto con il principio di capacità contributiva e non viola la regola sul divieto di traslazione del carico fiscale a un soggetto diverso dal titolare. Fermo restando che soggetto obbligato nei con-

fronti dell'amministrazione comunale rimane sempre il titolare dell'immobile. E questo conferma ancor di più, semmai ce ne fosse bisogno, che il possesso di fatto da parte dell'inquilino non attribuisce allo stesso la soggettività passiva, nonostante la sottoscrizione dell'accordo contrattuale. In caso di mancato pagamento del locatario, la violazione di omesso pagamento dell'imposta deve essere contestata al proprietario, con irrogazione della relativa sanzione. L'accollo del debito d'imposta da parte dell'inquilino non libera dall'obbligo di pagamento il contribuente originario. Il locatore ha solo la facoltà di attivare un'azione legale nei confronti del conduttore per recuperare le somme che lo stesso si era impegnato contrattualmente a versare all'amministrazione comunale.

Che per il pagamento dell'Ici e dell'Imu conti solo il possesso di diritto è stato sostenuto dalla Cassazione anche per quanto concerne le agevolazioni fiscali sui terreni e il riconoscimento dell'esenzione per gli enti non profit. In particolare, il coltivatore diretto o l'imprenditore agricolo fruiscono dei benefici fiscali solo nel caso in cui possiedono, di diritto, il terreno. Gli articoli 2 e 9 del decreto legislativo 504/1992 richiedono il possesso del bene da parte del titolare, nella sua qualità di soggetto passivo, oltre che la conduzione del terreno da parte dello stesso. Se la conduzione del terreno è effettuata sulla base di un contratto di affitto o di comodato da parte di un soggetto diverso dal proprietario non si ha diritto alle agevolazioni. Del resto, l'agricoltore che non sia possessore di diritto dei terreni non è soggetto al paga-

mento delle imposte locali e, per l'effetto, non ha bisogno di fruire del trattamento agevolato. Nello stesso modo si è espressa la Corte costituzionale (ordinanza 429/2006) relativamente all'esenzione per gli enti non commerciali, chiarendo che l'articolo 7, comma 1, lettera i) del sopra citato decreto 504 non consente di attribuire il beneficio agli enti che utilizzano l'immobile, senza esserne proprietari, ancorché la norma non contempli il possesso. Il requisito del possesso di diritto è condizione essenziale per fruire di un'agevolazione Imu, in quanto è anche il presupposto per essere qualificati soggetti passivi.

—© Riproduzione riservata—