RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

TRIBUTI LOCALI

di ANTONINO MARINO

Imu e leasing immobiliare: conta il titolo, non la riconsegna

L'Imu colpisce sempre il possessore giuridico e non chi, eventualmente, trattiene senza più titolo il bene immobile in leasing.

Nel contesto dei rapporti di leasing immobiliare, una delle questioni maggiormente controverse e che hanno dato luogo a tanto contenzioso, riguarda **la soggettività passiva dell'Imu quando il contratto di leasing è risolto** (per svariati motivi), **ma l'immobile non è ancora stato materialmente restituito al concedente.**
Si tratta di una fattispecie che, se non correttamente inquadrata, può dare origine a contestazioni da parte dei Comuni e a richieste di pagamento nei confronti di soggetti che, di fatto, non sono più tenuti all'imposta.
La Corte di Cassazione, con la **sentenza 11.06.2025, n. 15556,** ha fugato ogni dubbio, affermando in modo chiaro che **l'Imu è dovuta dal locatore e non dall'utilizzatore a partire dalla risoluzione del contratto, anche se l'immobile non è stato ancora riconsegnato.** Il principio affermato si fonda sulla natura patrimoniale dell'Imu, che colpisce il possesso giuridico e non la mera detenzione materiale.

La vicenda sottesa alla pronuncia ha coinvolto una società, utilizzatrice di un immobile in leasing risolto nel 2012, che si era vista recapitare un avviso Imu dal Comune. Ritenendosi ormai priva della titolarità del possesso, la società ha impugnato l'atto sostenendo che, a seguito della risoluzione contrattuale, l'imposta doveva gravare sulla società concedente.
Le Commissioni tributarie di merito hanno accolto il ricorso, condividendo la tesi della contribuente. Tuttavia, il Comune ha impugnato la sentenza in Cassazione, che ha ribaltato l'esito accogliendo il ricorso dell'ente impositore, ma con una motivazione che rafforza il principio secondo cui solo chi ha un titolo giuridico valido può essere considerato soggetto passivo Imu.
In base all'art. 9 D.Lgs. 23/2011, infatti, durante la vigenza del contratto di leasing l'imposta grava sull'utilizzatore. Ma con la risoluzione tale soggettività si estingue. **Il locatario non dispone più di un titolo legittimo e quindi viene meno ogni presupposto giuridico per l'imposizione a suo carico.**
In pratica, la riconsegna materiale dell'immobile, benché rilevante in sede civilistica, non ha alcun effetto ai fini Imu. **Ciò che rileva è il titolo legittimante il possesso.**

Con questo arresto, siamo al cospetto del concreto superamento dell'orientamento secondo cui l'Imu rimaneva in capo all'utilizzatore fino alla riconsegna effettiva del bene. La nuova linea, più coerente con la *ratio* dell'imposta, valorizza la certezza del diritto e il principio di tipicità dei presupposti impositivi.
Il quadro normativo, del resto, è univoco e conferma quanto sin qui riportato in termini di principi applicabili. Invero, l'art. 5 D.Lgs. 504/1992 fissa la soggettività passiva Imu in capo al *"possessore di immobili a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o superficie".* **Il leasing, per sua natura, attribuisce un possesso qualificato all'utilizzatore, ma solo durante la vigenza del contratto e una volta cessato, si ricade nella regola generale.**
In conclusione, il locatore (concedente) torna a essere possessore giuridico e, quindi, soggetto passivo.



Riproduzione vietata - sabato 05 luglio 2025