

Anche il conduttore dell'immobile può versare l'Imu (e l'Ici)

Data Articolo: 17 Giugno 2019

Autore Articolo: Massimo D'Amico

Se previsto nel contratto di locazione, al conduttore dell'immobile può essere addebitato l'onere dell'Ici e quindi dell'Imu. È quanto stabilito dalla Corte di cassazione, a sezioni unite, con la sentenza n. 6822 dell'8 marzo 2019.

La clausola inserita nel contratto che prevede l'obbligo per l'affittuario di versare le imposte locali non viola il **principio di capacità contributiva** e nemmeno la regola riguardante il **divieto di traslazione del carico fiscale** dal soggetto passivo del tributo a un soggetto terzo. In altri termini, deve considerarsi legittima tale clausola nella misura in cui il relativo importo delle tasse locali concorre a determinare l'ammontare complessivo del canone dovuto al locatore.

In effetti, l'Imu (e prima ancora l'Ici) è dovuta dal soggetto che sia possessore di diritto dell'immobile (proprietario, usufruttuario o titolare di altro diritto reale di godimento). Non è soggetto passivo del tributo il locatario, il comodatario, l'utilizzatore o l'occupante. Per le Sezioni unite della Cassazione, però, **la clausola contrattuale che prevede il pagamento a carico del conduttore non viola** l'articolo 53 della Costituzione, che sancisce il **principio di capacità contributiva**. Allo stesso modo non si pone in contrasto con la regola di intransferibilità del carico tributario su un soggetto diverso rispetto a quello individuato dalla norma di legge.

A conferma della tesi appena descritta, inoltre, la Corte ha anche precisato che la pronuncia in esame non configge nemmeno con la sentenza n. 6445/1985, emanata dalla Corte di cassazione a Sezioni unite, con la quale veniva stabilito che il patto con cui viene trasferito l'onere dell'imposta è nullo se l'imposta non viene corrisposta al fisco dal percettore del reddito.

In altri termini, sostengono i giudici della Suprema corte:

- l'illecito si manifesta quando, nell'esempio in esame, il conduttore diventa l'effettivo debitore e non un mero anticipatore del tributo;
- si giunge a una conclusione diversa, invece, se l'accollo dell'importo non ha per oggetto il tributo, ma *“ riguarda una somma di importo pari al tributo dovuto e ha la funzione di integrare il «prezzo» della prestazione negoziale”*.

Dunque, in presenza di un contratto nel quale si afferma che il conduttore è tenuto *“a farsi carico di ogni tassa, imposta e onere relativo ai beni locati”*, la clausola deve essere interpretata nel senso che al locatore è dovuto un rimborso posto a carico del conduttore e che, quindi, tale previsione integra il canone d'affitto e non trasla nessuna obbligazione tributaria.

Conclusione

Nella **locazione** è valida la clausola con cui **il conduttore si fa carico di ogni tributo relativo al cespite** manlevando il locatore perché la pattuizione in esame non ha come effetto quello di trasferire al locatario le imposte che gravano sull'immobile ma soltanto un'integrazione del canone di locazione.

Massimo D'Amico – Centro Studi CGN