

Sentenza del 14/01/2005 n. 654 - Corte di Cassazione Sentenza del 14/01/2005 n. 654 - Corte di Cassazione

Intitolazione:

ICI - Soggetti passivi - Titolare rapporto di locazione immobile IACP con patto di futura vendita - Esclusione.

Massima:

Il titolare di un contratto di locazione con patto di futura vendita con l'Istituto autonomo case popolari non e' titolare di un diritto reale che insiste in via diretta sul bene e non e' quindi soggetto passivo tenuto al pagamento dell'ICI. *Massima redatta dal Servizio di documentazione Economica e Tributaria.

Testo:

Svolgimento del processo

La controversia trae origine da alcuni avvisi di liquidazione in materia di Ici emessi dal comune di Brescia negli anni 1993, 1994, 1995 e 1996 carico del contribuente signor P.A. quale assegnatario di una casa di abitazione dell'Istituto Autonomo Case Popolari.

Il contribuente impugnava gli avvisi di liquidazione ed i successivi avvisi di pagamento, ma i suoi ricorsi, riuniti, venivano respinti dalla commissione provinciale.

Con sentenza n. 9/64/03, in data 11-25 febbraio 2003, notificata il 28 dello stesso mese, la Commissione tributaria regionale della Lombardia andava invece in contrario avviso ed, in riforma della pronunzia precedente, dichiarava non dovuta l'imposta.

La Commissione rilevava che il P. era titolare di un contratto di locazione con patto di futura vendita, ed argomentava che in tale qualita' non era titolare di un diritto reale sull'immobile, e che percio' non era tenuto al pagamento dell'Ici.

Ne' aveva rilievo il fatto che il contratto di locazione fosse stato trascritto perche' si trattava di una formalita' obbligatoria, dato che la locazione era ultranovennale.

Avverso la sentenza propone ricorso per cassazione, notificato il 23 aprile 2003, con tre motivi, il comune di Brescia.

Il contribuente signor P. non ha presentato difese in questa fase.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo l'amministrazione comunale ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione di legge riferita agli artt. 1021 e seguenti del codice civile.

Sostiene che il P. era titolare di un diritto di godimento sul bene la cui nuda proprieta' spettava all'ente pubblico.

Secondo il ricorrente la posizione del contribuente come assegnatario di un alloggio di edilizia residenziale pubblica non poteva essere equiparata a quella di un conduttore.

Con l'assegnazione l'assegnatario acquisiva, infatti, il diritto di abitazione sull'appartamento con diritto, nel caso specifico, di una futura acquisizione.

L'assegnatario, inoltre, era soggetto agli stessi obblighi previsti per l'usufruttuario, e, tra gli altri, era tenuto anche al pagamento degli oneri che gravavano sulla cosa.

2. Con il secondo motivo, il Comune di Brescia deduce una differente ipotesi di violazione e/o falsa applicazione di legge, riferita questa volta agli artt. 2 e 3 del D.Lgs. n. 504/1992.

Argomenta che soggetti passivi dell'Ici erano coloro che erano proprietari dell'immobile o che avevano acquisito su di esso un altro diritto reale di godimento (quale usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie).

L'imposta avrebbe dovuto essere applicata anche all'assegnatario appunto perche' la normativa inseriva tra i soggetti passivi dell'imposizione anche coloro che erano titolari un diritto di godimento.

3. Con il terzo ed ultimo motivo di impugnazione l'ente impositore lamenta, infine, l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione.

La sentenza si sarebbe limitata ad assimilare la posizione dell'assegnatario a quella di un semplice conduttore, ma non avrebbe fornito una motivazione sulle ragioni per le quali l'assegnatario stesso non avrebbe dovuto essere assoggettato al pagamento dell'Ici.

4. Il primo motivo di impugnazione appare infondato e parzialmente

inammissibile.

In base all'accertamento di fatto contenuto nella sentenza impugnata il preteso contribuente e' titolare di un atto di "assegnazione con patto di futura vendita" (e non di un atto di assegnazione pura e semplice con il trasferimento della proprieta' piena, o almeno della proprieta' superficiaria).

Per quanto risulta, cioe', da quell'accertamento - cui deve necessariamente attenersi questo giudice di legittimita' - quello in forza del quale il contribuente fruiva dell'immobile era un rapporto di locazione (tra l'Istituto case Popolari ed il signor P.), e non un rapporto di proprieta' (del signor P. sul bene), e l'acquisizione della proprieta' (o di altro diritto reale) era prevista come evento futuro e - soprattutto - solamente eventuale.

Nel caso di specie, dunque, quello di cui era titolare l'assegnatario era soltanto un diritto personale di credito nei confronti del proprio locatore, non un diritto reale che insistesse in via diretta sul bene: non solo non era proprietario, ma neppure usufruttuario, ne' usuario, ne' enfiteuta, ne' superficiario, ne' titolare del diritto di abitazione, ne', in genere, di un qualsiasi diritto reale di godimento.

Non essendo ne' proprietario, ne' titolare di altro diritto reale di godimento di contenuto parzialmente analogo a quello di proprieta' il contribuente non poteva essere tenuto al pagamento dell'imposta Ici.

Ne' e' possibile, in questa sede di legittimita', rivalutare le circostanze di fatto accertate dal giudice del merito.

Le censure in questo senso non possono percio' essere esaminate nel merito; per farle valere utilmente sarebbe stato necessario utilizzare - se ed in quanto ne sussistessero tutti i presupposti di legge - il diverso mezzo dell'istanza di revocazione.

5. Il secondo motivo - del resto parzialmente legato al primo - e' anch'esso infondato.

Proprio perche' era titolare di un rapporto di locazione, e non di un diritto reale, il contribuente signor P. non era tenuto al pagamento dell'Ici.

Non e' neppure applicabile la norma per la quale nei casi locazione finanziaria il soggetto passivo dell'imposta e' il locatario, perche' (anche a prescindere da ogni problema di prova e di esatto inquadramento della fattispecie concreta) si tratta - come ha giustamente sottolineato il giudice d'appello - di una disposizione (esattamente il secondo comma dell'art. 3 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, come modificato dall'art. 18, comma 3, della L. 23 dicembre 2000, n. 388) di carattere innovativo, in vigore dal primo gennaio 1998, e percio' non applicabile ai periodi di imposta qui in contestazione.

6. Infine il terzo motivo, assai succinto nelle argomentazioni, e' generico, e, in ogni caso, a sua volta infondato.

Il giudice d'appello ha ritenuto che il contribuente non fosse soggetto passivo dell'imposta proprio perche' aveva la posizione di semplice conduttore, e, in ogni caso, ha motivato esaurientemente ed in maniera coerente in questo senso, esaminando anzi con una certa ampiezza il contratto intercorrente tra il signor P. e l'Istituto Autonomo delle Case Popolari.

Il ricorso percio' non puo' trovare accoglimento.

Dato che l'intimata non ha presentato difese in questa fase, la Corte non deve assumere provvedimenti in ordine al carico delle spese di giudizio.

P.Q.M.

rigetta il ricorso.