



14119.17

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

SEZIONE TRIBUTARIA CIVILE

ICI IMU
RISCOSSIONE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. CARLO PICCININNI - Presidente -
- Dott. DOMENICO CHINDEMI - Consigliere -
- Dott. ORONZO DE MASI - Consigliere -
- Dott. LIANA MARIA TERESA ZOSO - Consigliere -
- Dott. ALESSIO SCARCELLA - Rel. Consigliere -

R.G.N. 24133/2013

Cron. *Ally*

Rep.

Ud. 24/05/2017

cc

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 24133-2013 proposto da:

COMUNE DI FOGGIA, elettivamente domiciliato in ROMA
VIALE MAZZINI 6, presso lo studio dell'avvocato VANIA
ROMANO, rappresentato e difeso dall'avvocato DOMENICO
DRAGONETTI;

- *ricorrente* -

contro

BENITO, elettivamente domiciliato in

ROMA

2017

1038

;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 106/2013 della
COMM.TRIB.REG.SEZ.DIST. di FOGGIA, depositata

l'11/06/2013;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 24/05/2017 dal Consigliere Dott. ALESSIO
SCARCELLA.

A handwritten signature or mark, possibly initials, located in the bottom right corner of the page.

RITENUTO IN FATTO

1. Con sentenza n. 106/26/13 del 15.04.2013, depositata l'11.06.2013, la CTR della Puglia, sez. staccata di Foggia, accoglieva l'appello principale proposto dal contribuente BENITO nei confronti del Comune di Foggia per la riforma della sentenza n. 230/5/12 di primo grado della CTP di Foggia e respingeva l'appello incidentale proposto dal predetto Comune avverso la richiamata sentenza, che aveva accolto *in toto* i ricorsi riuniti proposti dal contribuente avverso gli avvisi di accertamento ICI emessi per gli anni 2005, 2006, 2007 e 2008 relativi ad alcuni immobili siti in Foggia, Viale Pinto.

2. In particolare, al fine di una migliore intelligibilità della questione, risulta che in data 19.02.2010 il Comune di Foggia notificava al contribuente quattro avvisi di accertamento rispettivamente relativi agli anni di imposta 2005, 2006, 2007 e 2008, con cui richiedeva al contribuente il pagamento dell'ICI riferita ad alcune unità immobiliari site in Foggia, V.le Luigi Pinto, oltre sanzioni irrogate nella misura del 30% delle imposte accertate; adita la CTP, il contribuente chiedeva l'annullamento degli atti impositivi, adducendo il difetto di motivazione in quanto gli stessi non avrebbero consentito la verifica della correttezza degli importi accertati; il contribuente eccepeva altresì la carenza assoluta del principio impositivo, sia oggettivo che soggettivo, evidenziando che, pur essendo egli proprietario degli immobili in questione, tuttavia a seguito di contratti preliminari di compravendita stipulati negli anni precedenti, i predetti immobili erano ormai nel possesso dei promissari acquirenti per immissione nell'occupazione in alcuni casi con il consenso del medesimo, in altri senza il suo consenso.

3. Avverso la sentenza della CTP che aveva accolto il ricorso del contribuente, quest'ultimo proponeva appello ~~incidentale~~ ^{principale} dolendosi per la disposta compensazione delle spese; il Comune proponeva appello incidentale chiedendo la riforma della sentenza per erroneità della sentenza di primo grado quanto all'errata interpretazione dell'art. 1, comma 2, d. lgs. n. 504 del 1992, nonché per non aver tenuto conto di altre due sentenze della CTR adita che aveva invece accolto la tesi dell'Ente.

La CTR adita confermava in parte la sentenza di primo grado.

Dopo aver dato atto, in fatto, delle emergenze processuali e delle decisioni assunte dalle autorità giudiziarie ordinarie adite (ordinanza Pretore Foggia 4.01.1997; sentenza giudice dell'esecuzione Tribunale di Foggia 24.12.1995), i giudici di appello ritenevano come, nella vicenda processuale, non poteva non disconoscersi che sussistessero i presupposti dimostrativi dell'altrui possesso, tra cui il rigetto della domanda di reintegra possessoria e di pignoramento immobiliare, richiamando a sostegno alcune decisioni di questa Corte. La stessa CTR riteneva poi irrilevanti le due decisioni della stessa Commissione relative alle annualità 2001 e 2002 favorevoli all'Ente impositore, non solo per non essere applicabile il c.d. giudicato esterno al caso in esame, ma anche perché dette decisioni non avevano preso in esame le questioni relative al rigetto della domanda di reintegra possessoria e al pignoramento immobiliare.



Conclusivamente, nel respingere l'appello principale del Comune, veniva accolto quello incidentale del contribuente sulle spese non essendo stata motivata la pronuncia sulla compensazione delle spese.

4. Il contribuente si è costituito nei termini di legge mediante controricorso.

5. All'udienza in camera di consiglio del 24.05.2017, esauritasi la relazione da parte del consigliere designato, il ricorso è stato trattenuto in decisione, non essendo peraltro state rassegnate conclusioni scritte da parte della P.G. presso questa S.C.

CONSIDERATO IN DIRITTO

6. Contro la prefata sentenza della Commissione tributaria Regionale ha proposto ricorso il Comune di Foggia, impugnando la decisione con cui deduce un unico motivo, di seguito enunciato nei limiti strettamente necessari per la motivazione.

6.1. Deduce, con tale motivo, il vizio di cui all'art. 360, co. 1, n. 3 c.p.c., per violazione e falsa applicazione dell'art. 3, comma 2, d. lgs. n. 546 del 1992.

In sintesi, la censura investe l'impugnata sentenza in quanto, sostiene il ricorrente, la CTR non avrebbe considerato, nell'applicare l'art. 2, comma primo, lett. a), d. lgs. n. 504 del 1992, il contenuto dell'art. 3 citato, che fissa i destinatari dell'imposta; i giudici di appello avrebbero erroneamente applicato i principi affermati da questa Corte in materia di soci di cooperative edilizie, in relazione ai quali vale il distinguo tra possessore e proprietario; il caso in esame sarebbe del tutto diverso, rendendo quindi evidente l'erroneo presupposto interpretativo della CTR. Poiché la legge ha esclusiva rilevanza nell'indicare il soggetto passivo del tributo, alla titolarità di un diritto di natura reale, il significato del termine "possesso" utilizzato ai fini della definizione del presupposto di imposta, non può essere fatto 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 solo nei confronti di situazioni giuridiche soggettive aventi carattere reale. Possessore, dunque, è solo il proprietario o il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile.

7. Il in sede di controricorso, deduce l'infondatezza della tesi dell'Ente impositore. Richiamato il disposto dell'art. 1, comma 2, d. lgs. n. 504 del 1992 che, nel definire il presupposto dell'imposta si riferisce al "possesso di fabbricati", ribadisce la correttezza dell'esegesi della CTR essendo stato chiarito in giudizio che i soggetti che possedevano gli immobili in questione erano soggetti diversi dal contribuente, donde l'infondatezza della tesi del Comune; quanto sopra sarebbe confermato dalle sentenze di questa Corte richiamate in ricorso (n. 18294/2004; n. 22570/2004; n. 7515/2010), che muoverebbero dalla medesima situazione di fatto riscontrabile

nella presente vicenda *sub iudice*, ossia che il possessore dell'immobile era diverso dal proprietario del medesimo, situazione acclarata in giudizio.

8. Il ricorso del Comune di Foggia è fondato.

9. Ed invero, poiché il contratto preliminare obbliga i contraenti, ma non comporta alcun effetto sui diritti reali pertinenti alle parti contrattuali, esso è del tutto irrilevante ai fini dell'individuazione della soggettività passiva ai fini ICI. L'obbligo di versamento di detta imposta sarà posto a carico dell'acquirente solo dal momento in cui viene stipulato l'atto di compravendita, mentre fino a tale momento la soggettività passiva rimane in capo al cedente.

10. Per quanto qui di interesse, è soggetto passivo ICI ex art. 3, comma 1, d. lgs. n. 504 del 1992 *"il proprietario di immobili di cui al comma 2 dell'articolo 1, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, sugli stessi, anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività"*.

Il proprietario è colui che, a norma dell'articolo 832 cod. civ. *"ha titolo per godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo"*: in altre parole, in assenza di altro diritto reale tra quelli menzionati, il proprietario riveste il ruolo di soggetto passivo tenuto al pagamento del tributo. Ovviamente, in caso di comproprietà di più soggetti sull'immobile, ciascuno di questi è tenuto al pagamento del tributo in relazione alla propria quota di proprietà.

Sulla specifica questione della rilevanza del preliminare consta una pronuncia giurisprudenziale (Sez. 1, Sentenza n. 10491 del 22/10/1998, Rv. 519981); questa Corte, in quel caso, si era espressa in materia di imposta di successione, ma il principio affermato, ai fini della definizione della soggettività passiva ICI può essere richiamato in questa sede.

Il preliminare di vendita, invero, non comporta alcun trasferimento dell'obbligo al versamento dell'imposta e il motivo di tale affermazione risiede nella natura del contratto preliminare: questo, infatti, produce unicamente effetti obbligatori in capo ai contraenti (che si impegnano a stipulare in un secondo momento un contratto di cessione), non certo effetti reali, che invece si avranno solamente nel momento in cui sarà sottoscritto il contratto definitivo.

Al contrario, qualora l'atto sia idoneo a trasferire il diritto di proprietà (nel senso che questo deve essere produttivo di effetti reali e non di soli effetti obbligatori tra le parti che lo sottoscrivono), anche se non si tratta di atto pubblico ma di una semplice scrittura privata, la data di stipula del rogito notarile non rileva in quanto il trasferimento della proprietà deve essere fatto risalire alla data in cui le parti hanno sottoscritto l'accordo per il trasferimento del bene. Tanto premesso, occorre rilevare come nella prassi le scritture private sottoscritte dalle parti che si accingono a compravendere un immobile siano dei meri preliminari di vendita (che come detto producono esclusivamente effetti obbligatori tra queste) e di conseguenza l'effettivo passaggio della proprietà – e quindi l'insorgere di ogni effetto dal punto di vista della soggettività passiva – avviene solo con la redazione del rogito notarile, tutto questo prescindendo dal momento nel



quale l'acquirente viene immesso nel possesso dell'immobile (ad esempio quella di un precedente contratto preliminare).

11. Peraltro, proprio su questo specifico punto, consta un'ulteriore pronuncia di questa Corte (Sez. 1, Sentenza n. 4863 del 01/03/2010, Rv. 612335) che si è espressa sul tema di quelli che vengono chiamati "contratti preliminari ad effetti anticipati"; spesso accade che il promissario acquirente chieda di entrare subito in possesso dell'immobile, anche prima della stipula del rogito definito (perché, ad esempio si attende il compimento di formalità, quali il rilascio di agibilità ovvero la rimozione di un'iscrizione ipotecaria). Sotto il profilo fiscale, la giurisprudenza di questa Suprema Corte ha avuto modo di affermare che sebbene sia già avvenuta la consegna della cosa e magari si sia già provveduto al pagamento del prezzo, il contratto stipulato dalle parti continua a mantenere le caratteristiche proprie di un contratto preliminare di compravendita, seppur materialmente produca effetti anticipati, con l'ulteriore conseguenza che sarà sempre e soltanto il rogito notarile a determinare l'effetto traslativo della proprietà.

Da evidenziare che spesso tali accordi prevedono che l'onere dei tributi comunali ricada sul promissario acquirente, ma questo accordo però non comporta alcun effetto sulla soggettività passiva, ma solo effetti "interni" tra le parti: sarà sempre e comunque il promittente venditore a pagare l'imposta, che poi gli sarà rifiuta dalla controparte. Da notare che, qualora l'immobile venga adibito ad abitazione principale dal promissario acquirente, siccome egli non è soggetto passivo, non potrà beneficiare del trattamento previsto per l'immobile adibito ad abitazione principale.

12. Questa Corte, del resto, ha più volte riconosciuto che nella promessa di vendita, quando viene convenuta la consegna del bene prima della stipula del contratto definitivo, non si verifica un'anticipazione degli effetti traslativi, in quanto la disponibilità conseguita dal promissario acquirente si fonda sull'esistenza di un contratto di comodato funzionalmente collegato al contratto preliminare, produttivo di effetti meramente obbligatori. Pertanto la relazione con la cosa, da parte del promissario acquirente, è qualificabile esclusivamente come detenzione qualificata e non come possesso utile "*ad usucapionem*", salvo la dimostrazione di un'intervenuta "*interversio possessionis*" nei modi previsti dall'art. 1141 cod. civ. (Sez. U, Sentenza n. 7930 del 27/03/2008, Rv. 602815). In conclusione, alla luce delle considerazioni che precedono, deve concludersi, in riforma della impugnata, che il proprietario dell'immobile oggetto di un preliminare di vendita con consegna del bene prima della stipula del contratto definitivo, è da considerarsi soggetto passivo ICI, atteso che i promissari acquirenti, cui sia stato anticipatamente consegnato il bene, essendo titolari di un diritto personale di godimento sull'immobile, non possono essere considerati soggetti passivi dell'imposta (v., con riferimento alla posizione dell'assegnatario mediante contratto preliminare ad effetti anticipati di un alloggio di edilizia residenziale pubblica: Sez. 2, Sentenza n. 10987 del 09/05/2013, Rv. 626387; conf.: Sez. 5, Sentenza n. 21451 del 09/10/2009, Rv. 609987).

13. Deve, pertanto, essere affermato il seguente principio di diritto:

«In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), dalla lettura combinata degli artt. 1 e 3 del d.lgs. n. 504 del 1992 si evince che soggetto passivo dell'imposta può essere soltanto il proprietario o il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile. Ne deriva che, non potendo ritenersi soggetto passivo dell'imposta il promissario acquirente sulla base del contratto preliminare ad effetti anticipati, in quanto mero detentore qualificato, tenuto al pagamento dell'imposta è unicamente il proprietario dell'immobile compromesso in vendita».

14. Per le motivazioni suesposte ed ogni altra eccezione del contribuente disattesa restando assorbita da quanto prefato (non essendo infatti applicabili i principi affermati da questa Corte con le sentenze richiamate, afferendo a fattispecie diversa riguardante soci di cooperative), il ricorso dell'Ente impositore dev'essere accolto, con conseguente integrale riforma dell'impugnata sentenza; ricorrendo le condizioni di cui all'art. 384 cod. proc. civ., la causa può essere decisa nel merito, non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, con conseguente rigetto del ricorso introduttivo.

15. Quanto alle spese del giudizio di merito, ricorrono le condizioni per la compensazione. Alla soccombenza nel giudizio di legittimità deve, invece, seguire la condanna del contribuente al pagamento delle spese di giudizio che vengono liquidate come da dispositivo in misura media, in base ai parametri disciplinati dal DM 55/2014, recante *"Determinazione dei parametri per la liquidazione dei compensi per la professione forense ai sensi dell'art. 13 comma 6 della legge 31 dicembre 2012 n. 247"*, complessivamente in € 5.600,00 per compensi in ragione del valore della causa (scaglione da € 52.001,00 a 260.000), oltre rimborso spese forfettarie nella misura del 15% ed accessori di legge.

P.Q.M.

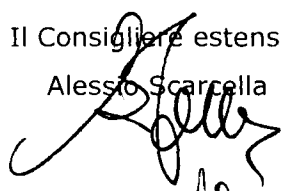
La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, rigetta il ricorso introduttivo.

Compensa le spese del giudizio di merito e condanna il contribuente al pagamento delle spese processuali, liquidate in € 5.600,00, oltre rimborso spese forfettarie nella misura del 15% ed accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella sede della S.C. di Cassazione, il 24 maggio 2017

Il Consigliere estensore

Alessio Scarcella



Il Direttore Amministrativo
Dott. Stefano PALMBO



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

IL, 27.6.2017

Il Direttore Amministrativo
Cassazione

Il Presidente

Carlo Piccininni

