

Documento firmato digitalmente
Il Presidente e Relatore
GIANFRANCO PEZONE

Sentenza n. 135/2026
Depositata il 29/06/2026
Il Segretario
MARCO BARONE



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di NOVARA Sezione 1, riunita in udienza il 23/06/2026 alle ore 09:00 con la seguente composizione collegiale:

PEZONE GIANFRANCO, Presidente e Relatore
MONDELLO FABIO, Giudice
SURINI DIEGO, Giudice

in data 23/06/2026 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 329/2024 depositato il 21/12/2024

proposto da

S.r.l. -

Difeso da
Stefano Noro - NROSFN67M11H037F

Rappresentato da
Rappresentante difeso da
Stefano Noro - NROSFN67M11H037F

ed elettivamente domiciliato presso s.noro@pec.dottcomm.it

contro

Comune di

Difeso da

ed elettivamente domiciliato presso @postemailcertificata.it

Avente ad oggetto l'impugnazione di:

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. 2/2024 IMU 2019

a seguito di discussione in pubblica udienza e visto il dispositivo n. 118/2026 depositato il 23/06/2026

Richieste delle parti:

Ricorrente: Si riporta ai propri scritti.

Resistente: Si riporta ai propri scritti.

CONCLUSIONI PER LA RICORRENTE SRL

“Chiede a questa Spettabile Corte di Giustizia Tributaria, in accoglimento del presente ricorso, rigettata qualsiasi eccezione ed istanza di controparte, voglia annullare e/o dichiarare nullo l'atto impugnato per i motivi suesposti.

Con vittoria di spese, da liquidarsi secondo i criteri di calcolo stabiliti dal DM n. 140/2012.”

CONCLUSIONI PER IL COMUNE DI .

“Voglia l'ecc.ma Corte di Giustizia tributaria.

1)rigettare *in toto* il ricorso proposto dalla società s.r.l., avverso il provvedimento di accertamento n. 2 del 9 ottobre 2024, emesso dall'Ufficio tributi comunale e relativo all'IMU dovuta per l'anno 2019, di ammontare pari a euro 26.570,46 (somma comprensiva di sanzioni e interessi).

Con vittoria di spese ed onorari del giudizio.

2) In subordine, condannare *in toto* la società s.r.l., alla rifusione delle spese e di tutti i costi del presente giudizio;

3)in estremo subordine, dichiarare compensate le spese del presente procedimento a norma dell'art. 15 D.lgs. 546/1992.”

SVOLGIMENTO DEL GIUDIZIO

Con ricorsi tempestivamente trasmesso per via telematica, la società . S.r.l., corr. in impugnava l'avviso di accertamento con irrogazione di sanzioni emesso dal Comuni di , avente ad oggetto l'IMU per l'anno di imposta 2019, oltre sanzioni e interessi, con specifico riferimento all'immobile sito, parte in e parte in), alla via 1, identificato in Catasto al Fg. 20, mappale 486, Cat. D/01.

La ricorrente deduceva di aver detenuto l'immobile in questione in forza di contratto di leasing stipulato il 2.8.2000 con la proprietaria Banca Italease S.p.a., che giungeva a naturale scadenza in data

1.3.2013, come accertato con sentenza del 6.6.2016 di Tribunale di Milano emessa nella controversia tra le parti in ordine alla cessazione del rapporto contrattuale.

Sicché, l'avente diritto Banco BPM (subentrata alla Banca Italease S.p.a.) intraprendeva l'azione esecutiva volta al recupero dell'immobile, che veniva riconsegnato dalla società ricorrente, quale soggetto utilizzatore, in data 20.9.2019.

Tuttavia, il comune _____, sul cui territorio insiste in parte l'immobile, procedeva ad accertare l'omesso versamento dell'IMU, applicando le relative sanzioni, nei confronti della ricorrente, per gli anni di imposta, rispettivamente, 2013 e dal 2014 al 2019, e cioè dopo la risoluzione del contratto di leasing, anziché richiedere l'imposta alla "proprietà", a cui il bene era stato restituito.

In virtù del contrasto giurisprudenziale in ordine al presupposto soggettivo dell'imposta in caso di leasing, la ricorrente, per evitare gli ingenti costi del contenzioso, ometteva di impugnare gli avvisi relativi agli anni precedenti, impugnando quello relativo all'anno 2019, allorché finalmente la Corte di Cassazione, dirimendo il contrasto giurisprudenziale, stabiliva che, in caso di risoluzione per inadempimento del contratto di leasing, il locatario non è più soggetto passivo con conseguente traslazione dell'obbligo di corrispondere il tributo relativo all'immobile sulla proprietaria società di leasing, nulla rilevando in sé la mera riconsegna del bene.

Pertanto, la contribuente concludeva chiedendo la declaratoria di nullità dell'avviso impugnati, con rimborso delle spese di lite.

Si costituiva in giudizio il comune di _____ che, controdeducendo sui motivi del ricorso, evidenziava che l'accertamento si fonda sulla presunzione di permanenza della soggettività passiva in capo alla ricorrente, già soggetto detentore dell'immobile in forza di leasing, e sulla mancata presentazione della dichiarazione IMU volta a segnalare la cessazione di tale soggettività.

Del resto, al momento dell'accertamento non era nota al comune la sentenza emessa dal Tribunale di Milano.

Pur essendo vero il principio giurisprudenziale evocato dalla contribuente circa la cessazione della soggettività al momento della risoluzione del leasing, tuttavia tale principio opera nel momento in cui l'Ente impositore sia posto nelle condizioni di conoscere la circostanza cui è tenuto a comunicare il contribuente, tramite la dichiarazione IMU.

Nulla risultando al comune, in base al principio di ultrattività, la dichiarazione IMU produce effetti anche per gli anni successivi se l'interessato non denuncia modifiche della posizione soggettiva.

Sicché, l'Ufficio Tributi, in mancanza di comunicazione, agiva in buona fede e con ordinaria diligenza all'emissione dell'accertamento impugnato, facendo affidamento sui dati anagrafici e catastali.

Il comune non ha agito in autotutela d'ufficio, in quanto non obbligatoria, e in ogni caso perché revocare un atto legittimo al momento dell'emissione, senza formale istanza di parte e in assenza di incasso da parte del proprietario del bene, avrebbe esposto il comune al danno erariale per la perdita definitiva della pretesa impositiva.

Non essendovi alcuna colpa in capo all'amministrazione, sarebbe iniquo porre a carico del comune le spese del giudizio, potendosi altresì ravvisare in capo alla ricorrente la lite temeraria.

In ogni caso, ove ritenuto fondato il ricorso, sussistono gravi ed eccezionali ragioni per compensare integralmente le spese di lite.

Concludeva, pertanto, chiedendo il rigetto del ricorso con refusione delle spese di lite, ovvero in subordine con compensazione delle spese

Con memoria illustrativa S.r.l. replicava alle controdeduzioni del comune di rimarcando la funzione meramente informativa, e non costitutiva, della dichiarazione di variazione IMU, tale per cui l'omissione non potrebbe mai giustificare una imposta non dovuta per mancanza del presupposto soggettivo passivo.

L'avvenuta notifica del ricorso in data 14.12.2024 ben avrebbe consentito di rivolgere l'accertamento nei confronti del soggetto legittimato entro il termine di scadenza del 31.12.2025.

Posto che la buona fede dell'ente non è idonea a sanare l'accertamento, la ricorrente sottolineava di non avere fatto alcun abuso del processo, scegliendo legittimamente di proporre ricorso anziché presentare l'istanza di annullamento in autotutela, ferma restando che il comune di) avrebbe in ogni caso potuto procedere in autotutela obbligatoria, in virtù dell'errore sul presupposto d'imposta.

Infine, obiettava la manifesta infondatezza della richiesta risarcitoria per lite temeraria ex art. 96 c.p.c.. A seguito di espressa richiesta, la trattazione della causa è avvenuta in pubblica udienza, per cui, all'esito della discussione, le parti si sono riportate ai propri scritti difensivi, insistendo nelle conclusioni sopra trascritte.

Il Collegio ha deciso come da dispositivo di cui è stata data immediata lettura in udienza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il ricorso è fondato, per cui va accolto.

Giova premettere che l'IMU, essendo un'imposta di natura prettamente patrimoniale, ai fini dell'individuazione del soggetto passivo si richiama alla nozione di "possesso" civilistica, per cui ciò che conta è il titolo che giustifica il possesso del bene (proprietà, diritto reale di godimento, contratto di leasing vigente), e non la disponibilità di fatto dello stesso (cfr., Cass., Sez. Trib., 23.5.2024 n. 14482)

A conferma di ciò l'art. 9, comma 1, D.lgs. 14.3.2011, n. 23 stabilisce la titolarità passiva dell'imposta in capo al locatario anche nel caso di beni "non costruiti" o "in corso di costruzione" che, come tali, non possono essere detenuti; in tale ipotesi la stipula del contratto, e non la materiale consegna del bene, rileva al fine di individuare il soggetto obbligato al pagamento dell'imposta (cfr., Cass. sez. V, 7.3.2024 n. 6232).

Secondo la giurisprudenza di legittimità, in tema di leasing, avuto riguardo al disposto dell'art. 9, comma 1, del D.lgs. 14.3.2011, n. 23, il soggetto passivo dell'IMU, nell'ipotesi di risoluzione del contratto, è il locatore, anche se non ha ancora acquisito la materiale disponibilità del bene per mancata riconsegna da parte dell'utilizzatore, in quanto ad assumere rilevanza ai fini impositivi non è la detenzione materiale del bene da parte di quest'ultimo, bensì l'esistenza di un vincolo contrattuale che ne legittima la detenzione qualificata (cfr., ex multis, Cass. sez. Trib., 1.3.2025 n. 5447; Cass., Sez. Trib., 7.5.2024, n. 6232; Cass., Sez. Trib., 23.5.2024, n. 14482; Cass., Sez. Trib., 20.4.2023, nn. 10589, 10594, 10617, 10708 e 10733; Cass., Sez. Trib., 21.10.2022, n. 31173; Cass., Sez. Trib., 15.12.2022, n. 36875; Cass., 13.1.2021 n. 418; Cass., 9.3.2020, n. 6664; Cass. 13.3.2020, n. 7227; Cass., 22.5.2019, n. 13793; Cass., 9.10.2019, n. 25249; Cass., 19.11.2019, n. 29973; *contra*, Cass., 17.7.2019, n. 19166).

A fondamento di tale consolidata interpretazione viene invocato il principio di ragionevolezza che consente l'equiparazione sotto il profilo della capacità contributiva di concedente e utilizzatore, atteso che il primo ha il possesso del bene in forza della concessione, mentre il secondo, che ne ha la detenzione qualificata in forza del contratto di leasing, può divenire possessore con l'esercizio del diritto di riscatto.

Tuttavia, con la risoluzione del contratto di leasing, ai fini tributari, non sopravvive alcun effetto contrattuale, in quanto la causa del finanziamento viene meno, non vi è possibilità di riscatto e soprattutto la mera detenzione senza titolo risulta priva di effetti ai fini tributari.

Sicché, è impossibile predicare l'equivalenza della situazione del detentore senza titolo a quella del detentore qualificato in virtù del contratto di leasing o a quella del proprietario o del possessore, in quanto il detentore senza titolo è pacificamente privo della soggettività della titolarità passiva dell'imposta comunale (cfr., Cass., 19.11.2019, n. 29973).

Dunque, è il contratto a determinare la soggettività passiva del locatario, e non la disponibilità del bene, di talché la cessazione dell'originario vincolo giuridico (per scadenza naturale o per risoluzione anticipata) fa venir meno la soggettività passiva in capo a quest'ultimo, determinando l'automatico passaggio della stessa in capo al locatore, con rilevanza del presupposto impositivo del possesso nella logica del pieno rispetto del principio della legalità che impone una rigorosa applicazione dei presupposti d'imposta a prescindere da quanto previsto nelle varie istruzioni ministeriali.

Ne discende che con la risoluzione del contratto di leasing la soggettività passiva ai fini dell'IMU si determina in capo alla società di leasing, anche se essa non ha ancora acquisito la materiale disponibilità del bene per mancata riconsegna da parte dell'utilizzatore, siccome il legislatore ha ritenuto rilevante, ai fini impositivi, non già la consegna del bene e quindi la detenzione materiale dello stesso, bensì l'esistenza di un vincolo contrattuale che legittima la detenzione qualificata dell'utilizzatore (Cass. Sez. Trib., 1.3.2025 n. 5447).

Orbene, in forza della sentenza n. 6978/15, del 6.6.2016, emessa dal Tribunale di Milano, il contratto di leasing stipulato tra la ricorrente e la Banca Italease S.p.a. avente ad oggetto l'immobile gravato dall'IMU in questione, veniva dichiarato estinto in data 1.3.2013, per cui, sulla base del predetto condivisibile criterio esegetico, da tale momento il soggetto passivo dell'immobile era la proprietaria concedente, nulla rilevando le successive vicende afferenti alla riconsegna dell'immobile.

A riguardo, onde sostenere la legittimità dell'avviso di accertamento emesso, l'ente impositore ha cercato di fare leva sulla omessa dichiarazione di variazione IMU da parte della ricorrente, che precludeva di fatto al comune di rivolgere la pretesa impositiva nei confronti dell'effettivo soggetto passivo.

Sul punto occorre evidenziare che, come correttamente indicato dalla ricorrente, il mancato assolvimento degli obblighi dichiarativi non può incidere sulla soggettività passiva dell'imposta come

stabilita dalla legge, di talché, nel caso di specie, essendo venuta meno essa per effetto della dichiarata risoluzione del contratto di leasing, la ricorrente non può essere più tenuta al pagamento dell'imposta. Rimangono inconferenti le argomentazioni del comune in ordine alla pretesa legittimità formale dell'atto impugnato e buona fede del comune, perché la fonte dell'imposta è la legge (secondo i requisiti previsti), e non la condotta delle parti o di quanto da costoro atteso.

Pertanto, l'omessa comunicazione della cessazione del leasing non può legittimare il pagamento dell'IMU da parte di chi non sia più soggetto passivo dell'imposta.

Né può rilevare il possibile danno per l'ente impositore per la mancata individuazione del nuovo soggetto passivo.

Infatti, essendo stato emesso l'avviso di accertamento, a fronte delle contestazioni formulate con il ricorso dalla ricorrente il comune è venuto a conoscenza del soggetto cui dirigere la pretesa, ferma restando che, in ogni caso, è onere della P.A. svolgere celermente l'attività accertativa anche per ovviare ad ogni possibile inconveniente o evento impreveduto nel corso di tale attività.

D'altronde, secondo le istruzioni IMU, nel caso del leasing la dichiarazione IMU va presentata dal locatario entro i termini di legge essendo il locatario il soggetto passivo dalla data di stipula del contratto e per tutta la durata del contratto, mentre in caso di risoluzione anticipata o di mancato riscatto del contratto di locazione finanziaria, è la società di leasing (proprietaria dell'immobile) ad essere principalmente obbligata alla presentazione della dichiarazione IMU, in quanto nuovo soggetto passivo.

Dunque, era senz'altro tenuta soprattutto la società di leasing a presentare la dichiarazione di variazione IMU ai fini del doveroso pagamento dell'imposta.

Dunque, il mancato assolvimento dell'obbligo dichiarativo, pur precludendo al comune impositore di venire a conoscenza della variazione del soggetto passivo dell'imposta con conseguente emissione in buona fede dell'avviso nei confronti della ricorrente, non fa venire meno l'illegittimità del provvedimento impugnato, per cui il ricorso va accolto.

In ordine al governo delle spese, non sussistendo alcuna incertezza interpretativa sull'assenza del presupposto soggettivo per applicazione dell'imposta, il comune avrebbe dovuto conformarsi per quanto di competenza, e non certo insistere nel contenzioso.

Sicché, secondo il principio della soccombenza, le spese di giudizio vanno poste a carico del comune resistente e si liquidano come in dispositivo sulla base del valore della causa, della concreta complessità delle questioni trattate e dell'effettiva attività espletata.

P. Q. M.

La Corte

accoglie il ricorso.

Spese a carico di parte soccombente che liquida in euro 2.000,00, oltre oneri e accessori di legge se dovuti

Così deciso in Novara, 23 giugno 2026

Il Presidente rel.

Gianfranco Pezone