

**CASSAZIONE: SE LO PREVEDE UNA CLAUSOLA CONTRATTUALE**

## Imposte locali anche sul conduttore

Le imposte locali le paga il conduttore dell'immobile, se ciò è previsto in una clausola contrattuale. La Corte di cassazione, con la sentenza 17453 del 28 giugno 2019, richiama la recente sentenza delle sezioni unite (6882/2019) e ribadisce che è valido il contratto che pone a carico del conduttore il pagamento delle imposte. Quindi, è legittima la traslazione del pagamento di Ici, Imu e Tasi sull'inquilino. I giudici di legittimità richiamano la pronuncia delle sezioni unite, confermando il principio in base al quale il conduttore si può accollare il pagamento delle imposte locali se è stabilito nel contratto stipulato con il locatore. Dunque, non è più ritenuto nullo il contratto per illiceità della causa. Il titolare di un immobile può sottoscrivere un accordo con il locatario, il quale si può impegnare a pagare Ici, Imu e Tasi. L'accordo contrattuale che impone all'affittuario di pagare i tributi locali non si pone in contrasto con il principio di capacità contributiva e non viola la regola sul divieto di traslazione del carico fiscale a un soggetto diverso dal titolare. Secondo la Cassazione, le somme che il conduttore si impegna a pagare costituiscono semplicemente un'integra-

zione del canone locativo e concorrono a determinare l'ammontare complessivo dovuto. La somma pagata, a titolo d'imposta, serve a integrare esclusivamente il prezzo della prestazione negoziale. L'accordo, tra l'altro, non viola neppure le norme che disciplinano le locazioni. L'articolo 89 della legge 392/1978, infatti, non contempla le imposte locali tra gli oneri a carico dell'inquilino. Va però evidenziato che rimane obbligato nei confronti dell'amministrazione comunale solo il locatore. Qualora il conduttore non paghi, la violazione di omesso pagamento del tributo deve essere contestata al proprietario, così come la relativa sanzione. In effetti, l'accollo del debito d'imposta da parte dell'inquilino non libera dall'obbligo di pagamento il proprietario. Il locatore ha comunque il potere di esercitare giudizialmente il diritto di rivalsa nei confronti dell'inquilino, per recuperare le somme che si era impegnato contrattualmente a versare all'ente locale. Nonostante nella

pronuncia si faccia riferimento a Ici e Imu, la regola è applicabile anche alla Tasi, che è dovuta dal proprietario nella misura minima del 70%.

**Sergio Trovato**

© Riproduzione riservata

