



di Sergio Trovato*

FISCO & MATTONI

Imposte sugli immobili, fa fede il catasto fino a prova contraria

Il catasto ha rilevanza fiscale e costituisce una prova per individuare il soggetto titolare dell'immobile che è tenuto al pagamento dell'imposta municipale. Si tratta di una presunzione di fatto sull'intestazione dell'immobile. Spetta al contribuente contestare e fornire la prova contraria per non essere assoggettato al pagamento del tributo accertato dall'amministrazione comunale. E' così che si è espressa la Corte di cassazione con l'ordinanza 26376/2021.

Per la Suprema Corte, "l'intestazione catastale di un immobile ad un determinato soggetto, pur se il catasto è preordinato a fini essenzialmente fiscali, fa sorgere comunque una presunzione de facto sulla veridicità di tale risultanza, ponendo, pertanto, a carico del contribuente l'onere (nel caso di specie non assolto) di fornire la prova contraria per l'esenzione dal pagamento dell'imposta". In passato, la Cassazione aveva stabilito che facessero fede solo le risultanze presso la Conservatoria dei registri immobiliari e che il catasto non fosse probante per individuare il soggetto proprietario dell'immobile o titolare di altro diritto reale. Secondo gli ermellini, anche se il catasto è preordinato ai fini fiscali, costituisce una presunzione di fatto l'intestazione di un immobile. E' tenuto a pagare l'Imu e le altre imposte locali il soggetto che risulti titolare dell'immobile dai registri catastali. L'iscrizione in catasto, però, rappresenta una mera presunzione, che può essere superata da chi è apparentemente titolare dell'immobile, purché fornisca una prova contraria per ottenere l'esonero

dal pagamento dei tributi. Al riguardo, la commissione tributaria regionale di Roma, sezione XVI, con la sentenza 7330/2018, ha sostenuto che nonostante il catasto abbia prettamente finalità fiscali, sia il diritto di proprietà sia gli altri diritti reali possono essere provati "in base alla mera annotazione di dati nei registri catastali, che hanno in concrete circostanze soltanto il valore di semplici indizi". Per i giudici d'appello, compete ai titolari degli immobili dimostrare l'assenza del possesso di diritto. Naturalmente, nel caso in cui venga dimostrata dal contribuente una situazione diversa, questa prevale sulla presunzione iuris tantum fondata sull'intestazione catastale.

In realtà, la prova della proprietà o della titolarità dell'immobile non dovrebbe essere data dalle iscrizioni catastali, ma dalle risultanze dei registri immobiliari, che dovrebbero prevalere. Per la commissione tributaria regionale di Roma (sentenza 90/2006), in caso di difformità è tenuto al pagamento dell'Imu il soggetto che risulti titolare dai registri immobiliari. Quindi, per l'assoggettamento agli obblighi tributari non è decisiva l'iscrizione catastale. All'iscrizione in catasto non può essere riconosciuto il valore di mero indizio o semplice presunzione.

Bisogna ricordare che l'Imu è dovuta dai contribuenti per anni solari, proporzionalmente alla quota di possesso dell'immobile e in relazione ai mesi dell'anno per i quali il bene è stato posseduto. Se il possesso si è protratto per almeno 15 giorni, il mese deve essere

computato per intero. Oltre al proprietario e all'usufruttuario, sono soggetti passivi anche il superficiario, l'enfiteuta, il locatario finanziario, i titolari dei diritti di uso e abitazione, nonché il concessionario di aree demaniali. Rientra tra i diritti reali, poi, il diritto di abitazione che spetta al coniuge superstite, in base all'articolo 540 del Codice civile. Non è soggetto al prelievo fiscale, invece, il nudo proprietario dell'immobile. Allo stesso modo, non sono obbligati al pagamento dell'imposta il locatario, l'affittuario e il comodatario, in quanto non sono titolari di un diritto reale di godimento sull'immobile, ma lo utilizzano sulla base di uno specifico contratto. L'utilizzo di un immobile o il possesso di fatto non possono essere inquadrati giuridicamente come diritto d'uso. In base all'articolo 1021 del codice civile, chi è titolare di questo diritto può servirsi della cosa che ne forma oggetto e, se è fruttifera, può raccogliere i frutti per quello che è necessario ai bisogni personali. L'uso, dunque, è un diritto reale di godimento che attribuisce al titolare la facoltà di usare e godere della cosa, in modo diretto, per il soddisfacimento di un bisogno attuale e personale. Questo diritto viene costituito per contratto, testamento o usucapione. Tuttavia, pur non essendo ex lege il locatario, come il comodatario e l'affittuario, soggetto passivo del tributo, perché mero possessore di fatto dell'immobile, si può accollare il pagamento delle imposte locali se è previsto nel contratto stipulato con il locatore. Le Sezioni unite della Cassazione, con la sentenza

6882/2019, infatti, hanno superato l'ostacolo posto in passato dai giudici di legittimità che avevano ritenuto nullo il contratto per illiceità della causa. Il proprietario di un fabbricato, dunque, può sottoscrivere un accordo con il locatario, il quale si può impegnare a pagare il tributo comunale. L'accordo contrattuale che impone al locatario di pagare i tributi locali, secondo le Sezioni unite, 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. Le somme che il conduttore si impegna a pagare costituiscono semplicemente un'integrazione del canone locativo e concorrono a determinarne l'ammontare complessivo dovuto. Pertanto, se l'imposta viene pagata non viene violato il divieto di traslazione del carico fiscale, in quanto la somma serve a integrare esclusivamente il prezzo della prestazione negoziale. (riproduzione riservata)

*avvocato