

Valida la clausola traslativa dell'onere tributario nel contratto di locazione
Per le Sezioni Unite la somma costituisce un'integrazione del canone, liberamente determinabile dalle parti

/ Cecilia PASQUALE

Sabato, 9 marzo 2019

La clausola, inserita nel contratto di locazione, con cui il conduttore si fa carico degli oneri fiscali relativi ai beni locati (nella specie, ICI e IMU), a cui sarebbe tenuto il locatore, è valida in quanto concorre a determinare l'ammontare del canone di locazione dovuto.

Così si è espressa la Cassazione a Sezioni Unite nella sentenza n. 6882, depositata ieri, che ha superato il contrasto giurisprudenziale in tema di liceità del trasferimento dell'onere fiscale, confermando l'orientamento già autorevolmente sostenuto dalle Sezioni Unite n. 6445/1985.

La decisione ha ad oggetto, in particolare, la clausola con cui conduttore e locatore hanno pattuito che il primo "si farà carico di ogni tassa, imposta e onere relativo ai beni locati ed al presente contratto tenendo conseguentemente manlevato il locatore relativamente agli stessi".

In sostanza, il conduttore pagava al locatore le somme pari agli oneri fiscali inerenti gli immobili e questo fatturava a titolo di rimborso e senza applicazione dell'IVA.

Come sottolineato nell'ordinanza di rimessione (Cass. n. 28437/2017, si veda "Alle Sezioni Unite la liceità del trasferimento dell'onere fiscale" del 2 dicembre 2017), la validità di una simile pattuizione va valutata alla luce del principio costituzionale secondo cui ognuno è tenuto a concorrere alle spese pubbliche in ragione della propria capacità contributiva, sancito all'art. 53 Cost.

In particolare, occorre verificare se la norma vada interpretata soggettivamente (ossia nel senso che l'adempimento dell'onere fiscale va effettuato necessariamente dal soggetto individuato dalla legge) oppure oggettivamente (per cui è sufficiente che il debito fiscale sia pagato).

Nel primo caso, non sarebbe possibile trasferire il debito tributario a soggetto diverso da quello individuato dalla legge, in quanto ciò significherebbe che l'obbligato sottrae la propria ricchezza alle esigenze di solidarietà sociale, a cui sarebbe tenuto perché si giova dei vantaggi che gli derivano dalla vita associata (in questo senso si era espressa Cass. SS.UU. 5/1985 precisando che ciò vale sia in caso di imposte dirette che di imposte indirette).

Aderendo ad una ricostruzione oggettiva, invece, l'onere sarebbe trasferibile, salvo divieti di traslazione previsti da specifiche norme tributarie.

Le Sezioni Unite, pur muovendo da presupposti analoghi a quelli della Cassazione n. 5/1985, giungono ad una soluzione opposta e affermano la liceità di una clausola come quella che le parti avevano inserito nel contratto, secondo il seguente percorso argomentativo:

- non è sufficiente che l'obbligazione tributaria sia soddisfatta oggettivamente, ma occorre che sia adempiuta proprio dal soggetto che è tenuto a corrisponderla per legge;
- l'imposta va corrisposta al Fisco dal soggetto tenuto per legge;
- la clausola in oggetto configura una mera traslazione convenzionale del carico d'imposta, con cui le parti hanno, di fatto, voluto integrare l'importo del canone, definito con altra clausola, ed è perciò valida.

La Suprema Corte, dunque, accoglie le conclusioni cui era giunta Cassazione n. 6445/1985, secondo cui un patto come quello oggetto di giudizio è nullo solo se

comporta l'effettivo pagamento al Fisco delle imposte sull'immobile da parte di soggetto diverso da quello che vi è tenuto.

Nel caso di specie, l'IMU/ICI era stata effettivamente corrisposta all'Erario dal proprietario dell'immobile e il patto riguardava solo la dazione (da parte del conduttore) di una somma pari all'importo del tributo e costituiva, perciò, una componente del canone dovuto.

La Cassazione effettua, inoltre, un'operazione interpretativa del contratto di locazione: l'ammontare del canone costituisce elemento che le parti possono liberamente determinare esercitando la loro autonomia negoziale, anche prevedendo il pagamento di oneri accessori, e l'uso del termine "manlevare" va inteso quale intenzione di effettuare un rimborso (di un onere che è già stato sostenuto dal suo titolare).

Anche la modalità di fatturazione del pagamento ricevuto dal conduttore quale rimborso degli oneri per imposte non ostacola la qualificazione in termini di integrazione del canone, attraverso "una diversa forma di pagamento variamente posta a carico del conduttore".

La clausola non costituisce patto occulto di maggiorazione del canone.

La Cassazione precisa, infine, che tale modalità composita di determinazione del canone non è nulla e non viola l'art. 79 della L. 392/78 che, nella recente interpretazione fornita dalle Sezioni Unite n. 23601/2017, prevede la nullità delle pattuizioni con cui le parti concordino occultamente un canone superiore a quello dichiarato.