

### Patto Traslativo di Imposta nelle Locazioni

In data 8 marzo 2019 è stata depositata la sentenza n. 6882 della Cassazione a Sezioni Unite Civili relativa all'ammissibilità del patto traslativo di imposta.

Con la pronuncia in commento la Suprema Corte ha definitivamente chiarito come la clausola di un contratto di locazione che fa gravare sul conduttore il pagamento delle imposte relative all'immobile locato è valida poiché non sposta in capo al conduttore l'onere di corresponsione di tali imposte.

Nel caso in esame, la clausola *de quo* prevedeva che:

*"Nel corso dell'intera durata del [...] contratto:*

- (i) Il Conduttore 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,*
- (ii) il Locatore sarà tenuto al pagamento delle tasse, imposte e oneri relativi al proprio reddito".*

In presenza di un contrasto mai definitivamente sopito sul punto, la questione è stata portata all'attenzione delle Sezioni Unite, che si sono pronunciate, nello specifico, sulla portata dell'art. 53 della Costituzione – norma imperativa che fonda *"l'obbligo costituzionalmente rilevante di concorrere alle spese pubbliche in ragione della propria capacità contributiva"* – e sul significato da attribuire allo stesso: *"esclusivamente oggettivo – nel senso di obbligo di adempiere a quanto è giustificato dalla capacità contributiva – oppure anche soggettivo – nel senso che l'adempimento debba essere compiuto non solo oggettivamente in modo completo, ma altresì dal soggetto che per legge ne ha l'obbligo – escludendosi quindi il trasferimento dell'obbligo ad un soggetto diverso"*.

Al riguardo, la Cassazione ha preso in esame due opposti orientamenti che avevano nel passato affrontato il tema in questione con riferimento al contratto di mutuo.

La Suprema Corte ha fatto propria l'impostazione giurisprudenziale e dottrinale maggioritaria (inaugurata con la Cassazione Civile, Sezioni Unite, del 18 dicembre 1985, n. 6445), sostenendo che il patto traslativo d'imposta è valido nell'ipotesi in cui *"l'imposta è stata regolarmente e puntualmente pagata dal contribuente al fisco, allorquando cioè l'obbligazione di cui si stipula l'accollo non ha per oggetto direttamente il tributo, né mira a stabilire che esso debba essere pagato da soggetto"*



*diverso dal contribuente", ma "riguarda (...) una somma di importo pari al tributo dovuto ed **ha la funzione di integrare il "prezzo" della prestazione negoziale**" (impostazione oggettiva).*

In particolare, la Corte ha riqualificato la clausola in oggetto *"alla luce della ragione pratica dell'accordo e del contratto, in coerenza con gli interessi che le parti hanno cioè nel caso specificamente inteso tutelare mediante lo stipulato contratto (v. Cass., 22/11/2016, n. 23701), convenzionalmente determinando la regola volta a disciplinare il loro rapporto negoziale (art. 1372 c.c.)."*

Tale clausola rappresenta, dunque, un'integrazione del canone locatizio *"concorrendo [la stessa ndr] a determinarne l'ammontare complessivo a tale titolo dovuto dalla conduttrice"*, che non trasla sul conduttore l'onere di corresponsione delle imposte sull'immobile, ma fa rimanere il locatore unico obbligato verso il fisco.

I Giudici hanno poi fatto ulteriormente propria l'interpretazione delle Corti di Merito secondo le quali il legislatore, nella disciplina delle locazioni, non ha ritenuto di vincolare i contraenti rispetto al canone, che è infatti lasciato alla libera determinazione delle parti.

Ne consegue quindi che le parti ben possano determinare il canone in due diverse componenti, *"rappresentate l'una dalla parte espressamente qualificata come tale ed oggetto"* del contratto di locazione originario, e l'altra *"come componente integrante tale misura"* (i.e. l'imposta immobiliare).

Pertanto, conclude la Corte, una clausola contrattuale che ribalta sul conduttore il pagamento delle imposte relative all'immobile locato non è in contrasto con agli artt. 53 Cost. e 1418 c.c. e rappresenta una mera integrazione rispetto al canone originario di base pattuito.

