

POLITICA SULL'UTILIZZO DEI COOKIE - GIUFFRÈ FRANCIS LEFEBVRE SPA

Questo sito utilizza cookie di profilazione di prima parte per offrirti un miglior servizio e per trasmetterti comunicazioni in linea con le attività svolte durante la navigazione. Puoi impedire l'utilizzo di tutti i Cookie del sito cliccando **MAGGIORI INFORMAZIONI** oppure puoi acconsentire all'archiviazione di tutti quelli previsti dal sito cliccando su **ACCONSENTI**.

Continuando la navigazione del sito l'utente acconsente in ogni caso all'archiviazione degli stessi.

[> Maggiori informazioni](#)

Acconsenti

Diritto e Giustizia
IL QUOTIDIANO DI INFORMAZIONE GIURIDICA

OBBLIGAZIONI E CONTRATTI



LOCAZIONE | 01 Luglio 2019

Locazione immobiliare: la Cassazione conferma le condizioni di liceità della clausola traslativa degli oneri tributari

di Leda Rita Corrado - Avvocato e Giornalista pubblicista, Dottore di ricerca in Scienze Giuridiche presso l'Università degli Studi di Milano-Bicocca.

Nella sentenza n. 17453/19 la Terza Sezione della Corte di Cassazione individua le condizioni di liceità della clausola traslativa degli oneri tributari confermando il principio di diritto già enunciato dalle Sezioni Unite nella sentenza n. 6882/19.

(Corte di Cassazione, sez. III Civile, sentenza n. 17453/19; depositata il 28 giugno)

Secondo il Supremo Concesso nomofilattico, la clausola di un contratto di locazione (nella specie, ad uso diverso), che attribuisca al conduttore l'obbligo di farsi carico di ogni tassa, imposta ed onere relativo ai beni locati ed al contratto, manlevando conseguentemente il locatore, non è affetta da nullità per contrasto con l'art. 53 Cost. - configurabile quando l'imposta non venga corrisposta al fisco dal percettore del reddito ma da un soggetto diverso, obbligatosi a pagarla in vece e conto del primo - qualora essa sia stata prevista dalle parti come componente integrante la misura del canone locativo complessivamente dovuto dal conduttore e non implichi che il tributo debba essere pagato da un soggetto diverso dal contribuente, trattandosi in tal caso di pattuizione da ritenersi in via generale consentita in mancanza di una specifica diversa disposizione di legge.

Il caso. La sentenza in commento è pronunciata tra le stesse parti in fattispecie del tutto sovrapponibile a quella esaminata dalle Sezioni Unite.

Due società di capitali stipulano un contratto di locazione a uso ufficio di un complesso immobiliare, concordando in particolare che «nel corso dell'intera durata del [...] contratto [...] il conduttore si farà carico di ogni tassa, imposta e onere relativo ai beni locali ed al presente contratto tenendo conseguentemente manlevato il locatore relativamente agli stessi» e che «il locatore sarà tenuto al pagamento delle tasse, imposte e oneri relativi al proprio reddito».

I Giudici di merito rigettano la domanda del conduttore volta all'accertamento del diritto alla restituzione degli importi versati in forza di tale clausola. Nella pronuncia in commento la Suprema Corte rigetta il ricorso e compensa integralmente le spese.

La nullità dell'accordo di traslazione palese di imposta patrimoniale. Nella sentenza in rassegna la Terza Sezione ripercorre le argomentazioni già enunciate dalla Sezioni Unite nella sentenza n. 6882/19.

In primo luogo, in base al tenore della riportata clausola contrattuale nel caso di specie oggetto di pattuizione non sono le imposte dirette gravanti sulla locatrice, ma quelle gravanti sull'immobile e inerenti allo stipulato contratto.

In secondo luogo, essendo stato stipulato il contratto nel novembre 2003, non viene in rilievo l'INVIM, ma è applicabile l'ICI, introdotta a decorrere dal 1993 e poi sostituita a decorrere dall'aprile 2012 dall'IMU, vale a dire tributi le cui discipline non contemplano invero norma analoga a quella di cui all'art. 27, d.p.r. n. 643/1972 (che prevedeva la nullità di "qualsiasi patto diretto a trasferire ad altri l'onere dell'imposta").

Infine la questione del patto traslativo d'imposta non espressamente vietato da specifiche norme di legge rimane invero estranea alla normativa europea, attenendo alla mera disciplina interna.

I precedenti delle Sezioni Unite sulla traslazione dell'imposta nel contratto di mutuo. Il tema *de quo* è già stato affrontato dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione con riferimento al contratto di mutuo.

Nella sentenza n. 5/1985 è stato fissato il seguente principio di diritto: «la clausola del contratto di mutuo, la quale, sia pure con effetti

limitati al rapporto fra le parti, ponga a carico del mutuatario quanto il mutuante sia tenuto a versare all'erario per IRPEG ed ILOR afferenti gli interessi convenuti, è nulla, ai sensi dell'art. 1418, comma 1, c.c. e per contrasto con l'art. 53 Cost., atteso che il principio del concorso di tutti alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva, fissato dalla citata norma costituzionale con immediato valore vincolante, si traduce nel divieto inderogabile per il debitore d'imposta, sia diretta che indiretta, di riversare il relativo onere su un altro soggetto, e quindi su un patrimonio diverso da quello rispetto al quale è contemplato il prelievo fiscale».

Nella sentenza n. 6445/1985 le Sezioni Unite hanno affermato che la clausola del contratto di mutuo, che faccia obbligo al mutuatario di rimborso al mutuante le imposte afferenti gli interessi convenuti (nella specie, IRPEF e ILOR), sì da garantire un determinato ammontare netto degli interessi medesimi, non è affetta da nullità per violazione di norme imperative, né in particolare per violazione del precetto costituzionale del concorso di tutti alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva ex art. 53 Cost., atteso che tale clausola non implica che l'imposta afferente un reddito venga corrisposta al Fisco da un soggetto diverso dal suo percettore, obbligatosi a pagarla in sua vece e conto, ma configura una mera traslazione convenzionale del carico di imposta, da ritenersi in via generale consentita in mancanza di una specifica diversa disposizione di legge (per finalità peculiari di singoli tributi), e si esaurisce in un incremento dei proventi del mutuante in misura pari alla somma che deve versare all'Erario, senza alcun esonero né da quest'ultimo versamento, né dall'obbligo di dichiarare all'Amministrazione finanziaria il maggior reddito conseguente al rimborso di tale versamento, e di pagare le ulteriori imposte dovute sullo stesso maggior reddito.

Il patto traslativo d'imposta concorre a determinare l'ammontare complessivo del canone locativo.

Come le Sezioni Unite, così anche la Terza Sezione della Corte di Cassazione confermano la correttezza della soluzione raggiunta nel 1985. Nel caso di specie, la clausola contrattuale de qua prevede un'ulteriore voce o componente – la somma corrispondente a quella degli assolti oneri tributari – costituente integrazione del canone locativo, concorrendo a determinarne l'ammontare complessivo a tale titolo dovuto dalla conduttrice.

Trattandosi di canone di locazione *ab origine* realmente pattuito, non è violato il divieto posto all'art. 79 l. loc., «(anche) alla stregua dell'interpretazione offertane dalla recente pronunzia di queste Sezioni Unite ove si è affermato essere insanabilmente nullo il patto con il quale le parti di un contratto di locazione di immobili ad uso non abitativo concordino occultamente un canone superiore a quello dichiarato, a prescindere dall'avvenuta registrazione (v. Cass., Sez. Un., 9/10/2017, n. 23601)».

|||

© Giuffrè Francis Lefebvre S.p.A. - Capitale Sociale € 2.000.000
i.v. - Sede legale: via Busto Arsizio, 40 - 20151 Milano P.IVA
00829840156
Società a socio unico. Società soggetta alla direzione e
coordinamento di Editions Lefebvre Sarrut S.A.

 Associata Unione Stampa Periodica Italiana