

Con ordinanza n. 24972 del 19 agosto 2022, la sesta sezione civile, sottosezione tributaria, della Corte di Cassazione ha indicato il soggetto passivo dell'imposta sull'immobile in caso di stipulazione di un contratto preliminare di compravendita immobiliare ad effetti anticipati.

La posizione giuridica di chi sia immesso in un immobile in attuazione di un preliminare di vendita ad effetti anticipati è una posizione non di possesso bensì di detenzione. Si ricorda infatti che il possesso (art. 1140 c.c.) è la situazione di fatto ad immagine di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento o la situazione titolata in base ad uno di tali diritti.

Il contratto preliminare di vendita non attribuisce all'acquirente tali diritti bensì un diritto personale di godimento.

Le Sezioni Unite, con sentenza 27 marzo 2008, n. 7930, hanno affermato che nella promessa di vendita, quando viene convenuta la consegna del bene prima della stipula del contratto definitivo, non si verifica un'anticipazione degli effetti traslativi, in quanto la disponibilità conseguita dal promissario acquirente si fonda sull'esistenza di un contratto di comodato funzionalmente collegato al contratto preliminare, produttivo di effetti meramente obbligatori. Pertanto la relazione con la cosa, da parte del promissario acquirente, è qualificabile esclusivamente come detenzione qualificata e non come possesso utile "ad usucapionem", salvo la dimostrazione di un'intervenuta "interversio possessionis" nei modi previsti dall'art. 1141 c.c..

La giurisprudenza di legittimità ha poi ribadito che, nella promessa di vendita, quando viene convenuta la consegna del bene prima della stipula del contratto definitivo, non si realizza un'anticipazione degli effetti traslativi, fondandosi la disponibilità conseguita dal promissario acquirente sull'esistenza di un contratto di comodato funzionalmente collegato al contratto preliminare, produttivo di effetti meramente obbligatori, sicché la relazione con la cosa, da parte del promissario acquirente, è qualificabile esclusivamente come detenzione qualificata e non come possesso (Cass. civ., sez. II, 16 marzo 2016, n. 5211).

La Suprema Corte ha concluso ricordando che, in tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), dalla lettura combinata degli artt. 1 e 3, D.L.vo 30 dicembre 1992, n. 504 si evince che soggetto passivo dell'imposta può essere soltanto il proprietario o il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile. Ne deriva che, non potendo ritenersi soggetto passivo dell'imposta il promissario acquirente sulla base del contratto preliminare ad effetti anticipati, in quanto mero detentore qualificato, tenuto al pagamento dell'imposta è unicamente il proprietario dell'immobile compromesso in vendita.

Riferimenti Normativi:

- art. 1140 c.c.
- art. 1, D.L.vo 30 dicembre 1992, n. 504
- art. 3, D.L.vo 30 dicembre 1992, n. 504