

LE SENTENZE

LE SENTENZE

Organo	Cassazione Sezioni Unite
Riferimento	6882/2019

Dispositivo

Valida la clausola traslativa dell'onere tributario nel contratto di locazione che attribuisce al conduttore di farsi carico di ogni tassa, imposta ed onere relativo ai beni locati e al contratto, tenendo manlevato il locatore.

E' integrazione del canone.

COMPENDIO

Locatore e conduttore pattuirono che il secondo si facesse carico di ogni tassa, imposta e onere relativo ai beni locati ed al contratto stesso manlevando il primo da ogni responsabilità. In sintesi il conduttore riceveva fatture per il canone e, per quanto riguarda i rimborsi d'imposta, senza Iva.

Investita della questione la Terza Sezione della Cassazione con ordinanza interlocutoria **28437/2017**, osservando che il giudice del gravame aveva ritenuto valida la predetta clausola *"non prevedendo essa un obbligo diretto della conduttrice verso il fisco di pagamento delle imposte a vario titolo gravanti sull'immobile, **bensì meramente che si faccia carico, nei confronti della locatrice, dei relativi oneri**"* e quindi non determinando una traslazione delle imposte dovute ma solo una **mera integrazione del canone di locazione dovuto**, rimetteva gli atti alle Sezioni Unite considerato che una simile pattuizione andava valutata alla luce del principio costituzionale secondo cui ognuno è tenuto a concorrere alle spese pubbliche in ragione della propria capacità contributiva di cui all'art. 53 della Costituzione.

Nel caso in essere verificando se la norma dovesse essere 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).

Le **Sezioni Unite**, affermano la liceità di una clausola come quella in essere seguendo il seguente percorso:

- 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;
- ma 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 Cassazione effettua, inoltre, un'operazione interpretativa del contratto di locazione affermando che **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).

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.

Pertanto

La clausola non costituisce patto occulto di maggiorazione del canone

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.