

Locazione, la traslazione palese di imposta patrimoniale

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

Locazione: questione rimessa al Presidente per le Sezioni Unite

Con l'**ordinanza interlocutoria n. 28437** dello scorso **28 novembre**, è stata rimessa al Presidente, per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite, la seguente questione di massima e particolare e massima importanza, per cui ci si domanda "se la clausola del contratto di locazione non abitativa che preveda, al di fuori del sinallagma contrattuale, la **traslazione cd. "palese" di un'imposta patrimoniale** - ICI o IMU - gravante sul locatore ad un soggetto, quale il conduttore, normativamente escluso dagli obblighi nei confronti dell'erario, sia affetta da **nullità**, ai sensi dell'art. 1418, comma 1, c.c., per contrasto con l'art. 53 Cost., quale norma precettiva di carattere imperativo."

La questione dunque concerne la possibilità per l'**autonomia privata** di individuare il soggetto passivo dell'imposta, incidendo sulla capacità contributiva e affiancandosi così alle previsioni di legge.

Art. 53 Cost.: obbligo oggettivo e soggettivo?

Occorre dunque chiarire se l'obbligo di concorrere al pagamento delle spese pubbliche, in ragione della propria capacità contributiva, abbia carattere meramente oggettivo, oppure altresì soggettivo. Dal punto di vista **oggettivo**, significherebbe semplicemente che l'obbligazione deve essere adempiuta in toto; **soggettivamente**, occorrerebbe che l'obbligo sia adempiuto da un soggetto specifico, individuato espressamente dalla legge.

La **giurisprudenza** ha affrontato nel tempo numerosi casi di contratti contenenti clausole relative agli adempimenti tributari, dovendo procedere alla qualificazione di tali atti, o in termini di **contratto misto**, che contiene appunto una disposizione tributaria, oppure quale **contratto unico**, di cui l'adempimento

tributario costituisce un aspetto dell'intero regolamento contrattuale. Non è mai stato raggiunto un indirizzo univoco sul punto; tuttavia, l'**orientamento maggioritario** sostiene che la previsione contrattuale che ponga l'imposta a carico di un soggetto diverso da quello previsto dalla legge, è nulla ai sensi dell'art. 1418 c.c. Pertanto, la legge, nello stabilire il principio di capacità contributiva, non si limita ad individuare le fonti dell'obbligo, ma altresì i soggetti che vi sono tenuti.

L'orientamento di giurisprudenza e dottrina

La ricostruzione secondo cui la disposizione costituzionale non potrebbe essere derogata dalle parti in via convenzionale è stata condivisa anche dalle **Sezioni Unite**, che hanno riconosciuto nell'art. 53 Cost., una norma imperativa e, pertanto, non a disposizione dell'autonomia privata.

Dal canto suo, la **dottrina** ritiene che a livello costituzionale non si operi una limitazione dell'autonomia privata, in quanto l'art. 53 Cost. non inciderebbe sui rapporti privatistici. Vi sono tuttavia anche orientamenti minoritari di segno opposto; pertanto, come avviene in seno alla giurisprudenza, non vi è unanimità di vedute.

Considerato il provvedimento risalente della Suprema Corte (che si è pronunciata nel 1985), nonché le differenti interpretazioni maturate nel tempo, la terza sezione della Corte ha ritenuto di assegnare la questione al Primo Presidente, per l'**eventuale rimessione alle Sezioni Unite**.

Leggi qui la sentenza

<https://www.diritto.it/locazione-la-traslazione-palese-imposta-patrimoniale/>