

Il Terzo Acquirente



Francesco Falcitelli
Avvocato

Per effetto dell'acquisto da parte di una società di leasing di un immobile oggetto di locazione commerciale l'utilizzatore subentra nella posizione di locatore e non la società di leasing.

A chiarirlo è la Commissione Tributaria Provinciale di Roma con la sentenza n. 8783/36/14 depositata il 18 aprile 2014.

I giudici di prime cure riconoscono che l'utilizzatore in quanto cessionario dei diritti di godimento sull'immobile deve essere qualificato "terzo acquirente".

IL CASO

L'Agenzia delle Entrate ha chiesto ad un pool di società di leasing il pagamento dell'imposta di registro relativa ad un contratto di locazione commerciale avente ad oggetto un immobile acquistato dal citato pool al fine di concederlo in leasing.

La predetta richiesta di pagamento era basata sull'erroneo assunto che le società di leasing dovessero considerarsi solidalmente responsabili con le parti del contratto di locazione commerciale considerandole subentrare nella posizione di locatrici.

Preliminarmente va osservato che l'art. 56 del d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, rubricato "soggetti obbligati al pagamento" prevede che "oltre ai pubblici ufficiali, che hanno redatto, ricevuto o autenticato l'atto, e ai soggetti nel cui interesse fu richiesta la registrazione, sono solidal-

mente obbligati al pagamento dell'imposta le parti contraenti, le parti in causa, coloro che hanno sottoscritto o avrebbero dovuto sottoscrivere le denunce di cui agli artt. 12 e 19 e coloro che hanno richiesto i provvedimenti di cui agli artt. 633, 796, 800 e 825 del codice di procedura civile".

Pertanto, soggetti coobbligati in solido al pagamento dell'imposta di registro relativa ad un contratto di locazione commerciale sono esclusivamente le parti contraenti del contratto medesimo, nonché, in conformità a quanto previsto dal codice civile, quelle ad esse subentrare.

In particolare, occorre verificare quali effetti produce l'acquisto da parte delle società di leasing di un immobile oggetto di locazione commerciale, al fine della relativa concessione in locazione finanziaria ad un utilizzatore.

Appare opportuno segnalare che la vendita di un immobile locato non determina la risoluzione del contratto di



locazione il quale, ai sensi dell'art. 1599 cod. civ., “[...] è opponibile al terzo acquirente se ha data certa anteriore all’alienazione della cosa”.

L’opponibilità del contratto di locazione al terzo acquirente è l’effetto di una cessione *ex lege* del medesimo contratto in capo all’acquirente del bene.

Gli effetti dell’opponibilità della locazione al terzo acquirente, secondo l’art. 1602 cod. civ., sono che quest’ultimo è tenuto a rispettare la locazione e “*subentra, dal giorno del suo acquisto, nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione*”.

Conseguentemente, dal combinato disposto dell’art. 56 del d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131 e degli artt. 1599 e 1602

del cod. civ. risulta che l’acquirente dell’immobile, dal giorno dell’acquisto, sarà tenuto al pagamento dell’imposta di registro relativa al contratto di locazione commerciale nel quale il medesimo acquirente è subentrato in qualità di locatore.

Ciò posto, occorre chiarire il concetto di “terzo acquirente”, a cui fa riferimento l’art. 1602 del cod. civ., nel caso di acquisto dell’immobile da parte delle società di leasing, al fine dell’esatta individuazione del soggetto che subentra nei diritti e negli obblighi derivanti dal contratto di locazione, tra cui il versamento, in solido con il conduttore, dell’imposta di registro.

Sul punto la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che “è palese che il

terzo acquirente cui fa riferimento l’art. 1602 c.c. non è unicamente colui che - per atto tra vivi - sia divenuto proprietario dell’immobile locato, ma qualunque soggetto cui - in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico - l’originario locatore - proprietario abbia trasferito il possesso dell’immobile stesso e il suo godimento, come puntualmente verificatosi nella specie con la concessione in leasing [...]” (Cass. Civ., sez. III, 25 gennaio 2011, n. 1747).

Pertanto, alla luce della chiara interpretazione fornita dalla Suprema Corte di Cassazione in relazione al concetto di terzo acquirente a cui fa riferimento l’art. 1602 del cod. civ., risulta in modo incontrovertibile che **nel caso di stipula di un contratto di leasing avente ad oggetto un immobile locato a terzi, la**

stipula determina il subentro automatico dell'utilizzatore nel contratto di locazione commerciale in forza del più volte richiamato art. 1602 del cod. civ.

Conseguentemente, tenuti al pagamento dell'imposta di registro con riferimento al contratto di locazione commerciale devono considerarsi unicamente l'utilizzatore, a seguito del subentro automatico di quest'ultimo nel contratto di locazione ai sensi dell'art. 1602 del cod. civ, e il conduttore.

LA DECISIONE

La Commissione Tributaria Provinciale di Roma, in conformità alle puntuali indicazioni provenienti dalla Suprema Corte di Cassazione, ha accolto i ricorsi proposti dalle società di leasing e per l'effetto ha disposto l'annullamento dell'avviso di liquidazione e irrogazione di sanzioni emesso dall'Agenzia delle Entrate, sancendo che ai sensi degli artt. 1599 e 1602 del cod. civ. nel contratto di leasing immobiliare traslativo, l'utilizzatore deve essere qualificato ter-

zo acquirente in relazione al principio *emptio non tollit locatum* e, pertanto, subentra automaticamente nella posizione di locatore nel preesistente contratto di locazione commerciale riguardante il medesimo bene.

