Euroconference NEWS
L'INFORMAZIONE QUOTIDIANA DA PROFESSIONISTA A PROFESSIONISTA
Direttori: Sergio Pellegrino e Giovanni Valcarenghi

Edizione di martedì 4 settembre 2018

IMPOSTE SUL REDDITO

Tassato il comproprietario che non stipula il contratto di locazione

di **Cristoforo Florio**

Nella pratica professionale capita, non di rado, di imbattersi in situazioni in cui la proprietà immobiliare sia riconducibile ad una **pluralità di soggetti** (si pensi, ad esempio, al caso delle comunioni ereditarie o, ancora più frequentemente, alla comproprietà immobiliare tra i coniugi) ma il bene immobile venga poi **concesso in locazione solo da parte di uno dei titolari del diritto reale**, il quale provvede a stipulare il relativo contratto di locazione esclusivamente a proprio nome. Talora, invece, si verifica l'ipotesi in cui **l'immobile sia concesso in comodato** (ad esempio dal genitore al figlio) e il **comodatario** lo conceda in locazione ad altro soggetto, registrando a proprio nome il relativo **contratto di locazione**.

Nelle descritte situazioni, al di là della legittimità giuridica o meno delle fattispecie (aspetto sul quale non ci si soffermerà nel presente contributo in quanto esula dalle finalità dello stesso), si pone il problema di individuare chi sia **il soggetto che è tenuto a dichiarare all'Amministrazione finanziaria il relativo canone di locazione**; occorre cioè appurare se il predetto reddito debba essere dichiarato dal **titolare del diritto reale** (o, in caso di **contitolarità** del diritto reale, da **ciascuno dei comproprietari** secondo le rispettive **quote**) oppure dal soggetto che abbia **stipulato a proprio nome il contratto di locazione** (indipendentemente dal fatto che ne avesse titolo o meno per farlo).

Al fine di tentare di dare una risposta al quesito occorre innanzitutto evidenziare che l'articolo 26, comma 1, D.P.R. 917/1986 dispone, in tema di **redditi fondiari** delle persone fisiche, che i **canoni di locazione** concorrono a formare il reddito complessivo dei soggetti **che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale** per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso.

Inoltre, la richiamata norma di legge prevede – al **comma 2** – che, in caso di **contitolarità della proprietà** o altro diritto reale sull'immobile o di **coesistenza di più diritti reali** su quest'ultimo, il reddito da locazione concorre a formare il reddito complessivo di ciascun soggetto **per la parte corrispondente al suo diritto**.

L'impostazione della citata norma di legge è **coerente** con quanto previsto dall'articolo 3 D.P.R. 917/1986 in tema di determinazione della **base imponibile Irpef** che, a differenza del previgente articolo 3 D.P.R. 597/1973, **non include più** nella base imponibile del contribuente anche "*(…)* ***i redditi altrui*** *dei quali egli ha la libera disponibilità o l'amministrazione senza obbligo della resa dei conti (…)*".

In altri termini e come **confermato anche dall'Amministrazione finanziaria con la** risoluzione n.

7/2206 del 9 novembre 1991, nella vigente impostazione adottata dal legislatore in tema di Irpef, rileva – ai fini della tassazione dei **canoni di locazione** – la **titolarità del diritto reale sul bene**, indipendentemente dal soggetto che abbia poi materialmente la **disponibilità del reddito** (perché, ad esempio, risulti essere l'**unico intestatario del contratto di locazione** e l'**unico percettore del relativo canone**, nonostante l'immobile stesso sia di proprietà di una pluralità di soggetti).

Anche più recentemente l'Agenzia delle Entrate, con la circolare 20/E/2012, ha chiarito - pronunciandosi in tema di "**cedolare secca**" - che in caso di **fabbricato in comproprietà**, il contratto di locazione stipulato da uno solo dei comproprietari **esplica effetti anche nei confronti del comproprietario non indicato nel contratto stesso**, con la conseguenza che anche quest'ultimo soggetto ai fini fiscali è tenuto a dichiarare il relativo **reddito fondiario** per la quota a lui imputabile. E a conferma di ciò, il **modello RLI telematico**, necessario per la registrazione dei **contratti di locazione**, prevede – nel quadro B "**Dati del locatore - Soggetti**" – la sezione "**Soggetto non presente in atto**" che, secondo le istruzioni di compilazione, "*(…) deve essere **barrata se nel contratto di locazione non sono stati indicati tutti i cointestatari dell'immobile** (…)*", ammettendo implicitamente la possibilità che il contratto di locazione sia concluso da un solo soggetto ma che lo stesso debba poi esplicare effetti tributari anche nei confronti degli altri eventuali **contitolari** dell'immobile concesso in locazione.

Di avviso contrario a quanto sopra illustrato sembra invece essere la **Corte di Cassazione**, con l'orientamento evidenziato nell'**Ordinanza n. 3085/2016**; secondo tale posizione, nel caso di un contribuente che detenga in **comunione col coniuge** un immobile (nella sentenza non è chiaro se si tratti di "comunione legale" o di "comunione incidentale") e che lo **conceda in locazione** ad un terzo, intestando il relativo contratto solo a suo nome ed incassando i relativi canoni sul proprio conto corrente, **il reddito da locazione deve essere imputato esclusivamente in capo al titolare del contratto di locazione**, in base al principio generale di cui all'articolo 1 D.P.R. 917/1986 secondo cui il presupposto impositivo Irpef scatta con "*(…) il possesso di redditi in denaro o in natura rientranti nelle categorie indicate nell'art. 6 (…)*".

Relativamente alla "**comunione legale**" va poi ricordato che l'articolo 4, comma 1, D.P.R. 917/1986 prevede che, ai fini della determinazione del **reddito complessivo** da assoggettare ad Irpef, "*(…) i redditi dei beni che formano oggetto della comunione legale di cui agli artt. 177 e seguenti del codice civile sono **imputati a ciascuno dei coniugi per metà** del loro ammontare netto o per la **diversa quota stabilita** ai sensi dell'art. 210 dello stesso codice (…)*".

Ma l'orientamento della Cassazione non è stato sempre univoco sul tema; infatti, con la sentenza n. 19127 del 2006, la stessa Corte aveva stabilito che il reddito da locazione immobiliare è imputabile "pro quota" ai singoli comproprietari, "*(…) ancorché di esso si sia appropriato uno solo di essi e ciò in quanto gli altri acquisiscono un **diritto di credito nei confronti del gestore infedele** (…)*".

Passando al tema del comodato, l'Agenzia delle Entrate – relativamente al caso dell'immobile concesso in locazione da parte del comodatario – ha specificato, con la risoluzione

381/E/2008, che **il contratto di comodato non trasferisce la titolarità del reddito fondiario dal comodante al comodatario**; si tratta infatti un contratto disciplinato dagli articoli 1803 e ss. cod. civ. ad effetti "obbligatori" e non "reali", che fa nascere a favore del comodatario un diritto "personale" di godimento sulla cosa concessa in comodato e non un "altro diritto reale". Conseguentemente, nel caso in cui il comodatario stipuli, quale locatore, un contratto di locazione, il relativo reddito da locazione immobiliare **andrà imputato (e, quindi, dichiarato e tassato) in capo all'effettivo proprietario dell'immobile** (e non in capo al comodatario in capo al quale è registrato il contratto di locazione).

In senso contrario si è espressa la **C.T.R. Piemonte** la quale, con **sentenza n. 14 del 18 febbraio 2011**, ha invece sostenuto che, nell'ipotesi di comodato immobiliare gratuito da padre a figlio e concessione in locazione dell'immobile da parte di quest'ultimo, i relativi redditi vanno dichiarati dal comodatario, **quali redditi diversi**.

Da ultimo va evidenziato che, sotto il profilo normativo, un'eccezione alla regola generale sul **comodato immobiliare** sopra illustrata è rinvenibile nell'ambito delle **locazioni c.d. "brevi"**, di cui all'articolo 4 D.L. 50/2017; infatti, nei contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di **durata non superiore a 30 giorni** stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, è esplicitamente previsto dalla norma di legge che, laddove **l'immobile sia concesso in locazione "breve" da parte del comodatario**, il reddito in questione deve essere **imputato a quest'ultimo** (**e non, quindi, in capo al proprietario/comodante**), **pur non essendo questi titolare di alcun diritto reale sull'immobile**.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso: