

Normativa e prassi

Reddito da locazione: va dichiarato da chi ha il diritto reale sull'immobile

Il principio è sempre valido, sia in caso di usufrutto che di comodato, è la titolarità che fa la differenza e non il soggetto che stipula il contratto



Il reddito proveniente da un contratto di locazione di un immobile, oggetto di donazione con usufrutto e concesso in comodato allo stesso donatario, è imputabile esclusivamente al comodante/usufruttuario, anche se il contratto è stipulato da chi ha ricevuto in comodato il bene. Questo perché il contratto di comodato non implica un trasferimento della titolarità del reddito fondiario dal comodante al comodatario.

E' la risposta data dall'agenzia delle Entrate, con la **risoluzione n. 381/E** del 14 ottobre, all'interpello presentato da un contribuente che aveva donato e concesso in comodato alla propria figlia un villino, diviso in tre unità abitative, riservandone per sé l'usufrutto. La figlia, successivamente, aveva dato in affitto due di queste unità. Secondo l'istante, il reddito proveniente dalla locazione deve essere dichiarato dalla figlia comodataria. L'Agenzia è di parere diverso.

Il contribuente che ha presentato l'interpello ha stipulato un doppio contratto con la figlia per lo stesso bene: un contratto di donazione con diritto di usufrutto e uno di comodato. Per quanto riguarda il primo atto, sottolineano i tecnici del fisco, è obbligato a dichiarare il reddito proveniente dal fabbricato oggetto del contratto il donante/usufruttuario e non la figlia donataria/nuda proprietaria dell'immobile. La motivazione risiede nel fatto che il contratto di donazione con diritto di usufrutto implica lo spostamento della "soggettività passiva d'imposta" dal nudo proprietario all'usufruttuario.

In base poi al contratto di comodato, i redditi provenienti dall'immobile sono imputabili unicamente al comodante e non a colui che riceve in comodato il bene. Ciò è valido anche per i redditi provenienti da contratti di locazione dell'immobile in oggetto stipulati dal comodatario, come in questo caso. Il contratto di comodato, infatti, comporta, per colui che riceve il bene, un diritto personale di godimento e non un diritto reale (in questo caso l'usufrutto), che rimane appannaggio del comodante.

Quest'ultimo, pertanto, in base alle disposizioni dell'articolo 26, comma 1, del Tuir ("*i redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale...*") sarà l'unico obbligato a dichiarare - nel quadro RB del modello Unico o nel quadro B del 730 - il reddito derivante dalla locazione dell'unità abitativa.

Alessandra Gambadoro

pubblicato Martedì 14 Ottobre 2008