

Roma, 22 ottobre 2008

OGGETTO: *Interpello ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 212 del 2000 – Redditi fondiari - articolo 26 del d.P.R. n. 917 del 22 dicembre 1986.*

QUESITO

L'istante ha concesso in comodato d'uso un appartamento, sito a ..., alla moglie, residente a ..., ma che per la maggior parte dell'anno vive a

La comodataria, autorizzata dal marito, intenderebbe locare parzialmente l'immobile a studenti.

Si chiede, pertanto, di conoscere come ripartire, ai fini IRPEF ed ICI, il reddito dell'immobile.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DALL'ISTANTE

L'istante ritiene che, ai fini ICI, l'imposta debba essere versata dal proprietario-comodante, mentre, ai fini IRPEF, questi, debba dichiarare la rendita catastale; la moglie-comodataria, invece, si ritiene debba dichiarare, quali redditi diversi, i canoni di locazione percepiti, con la riduzione dell'imponibile previsto per le locazioni agli studenti.

PARERE DELLA DIREZIONE

Preliminarmente, si precisa che l'ICI, essendo un'imposta comunale, non rientra tra le materie di competenza della scrivente che, quindi, può solo

limitarsi ad un mero richiamo all'art. 1, comma 2, del D. Lgs. 504/1992, recante norme sul *“Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'art. 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421”*, laddove è espressamente sancito che *“Presupposto dell'imposta è il possesso dei fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa”*.

In relazione, invece, alla disciplina della fattispecie prospettata dall'istante ai fini dell'imposta sul reddito, si osserva che i redditi fondiari, così come disposto dall'art. 26 del TUIR, *“...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, salvo quanto stabilito dall'art. 30, per il periodo d'imposta in cui si è verificato il possesso.”*.

Ne consegue che, dal punto di vista fiscale, il contratto di comodato non trasferisce la titolarità del reddito fondiario dal marito/comodante alla moglie/comodataria; ciò in quanto il comodato, disciplinato dagli artt. 1803 e ss. c.c., è un contratto ad effetti “obbligatori” e non “reali” che fa nascere, a favore del comodatario, cioè di colui che riceve in comodato il bene, un diritto “personale” di godimento sulla cosa concessa in comodato, e non un “altro diritto reale”.

Pertanto, anche nel caso in cui il comodatario stipuli, quale locatore, un contratto di locazione, la titolarità del reddito fondiario non viene trasferita dal proprietario-comodante al comodatario-locatore, per cui il reddito effettivo del fabbricato deve essere imputato, anche in quest'ipotesi, al proprietario dell'immobile, ragion per cui non è condivisibile la soluzione prospettata dall'istante.

Il reddito derivante dalla locazione, ridotto forfetariamente del 15%, se superiore alla rendita catastale rivalutata del 5%, va imputato al proprietario e, da questi, dichiarato nel quadro RB del modello di dichiarazione UNICO.

Qualora sussistano i presupposti indicati nell'art. 8, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, il reddito imponibile derivante dalla locazione parziale dell'appartamento, è ridotto di un ulteriore 30% in virtù del beneficio previsto dalla succitata disposizione.

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dagli uffici.