Redditi da locazione: rebus in caso di comproprietà

di Claudio Sabbatini

Pubblicato il 29 Novembre 2022

Dubbi sorgono per il caso in cui **solo uno dei comproprietari abbia sottoscritto il contratto di locazione**.
In alcuni casi viene contestata al comproprietario la **mancata indicazione** nella dichiarazione dei redditi del **canone** imputabile in base alla quota di possesso.
In altri casi l'Amministrazione finanziaria pretende che l'**intero canone** sia **tassato** in capo al **soggetto che compare nel contratto di locazione**.

Il caso: immobile in comproprietà locato da uno solo dei comproprietari

Si prende le mosse da un atto di **accertamento** con il quale l'Agenzia delle Entrate contesta ad un contribuente la **mancata dichiarazione di una parte del canone di locazione**.

In particolare, l'**immobile in comproprietà tra i coniugi** viene **locato** mediante un **contratto sottoscritto solo da uno dei due proprietari**.

Si pone la **questione se il canone concorra a formare il reddito di entrambi** i comproprietari (in funzione della quota di possesso in capo a ciascuno di essi) oppure interamente in capo al soggetto firmatario del contratto di locazione.

La norma

Sul punto, l'**articolo 26, Dpr 917/1986 (Tuir)** dispone:

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

> *"1. 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, salvo quanto stabilito dall'art. 30, per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso.*
>
> *I redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito, purché la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento.*
>
> *Ai canoni non riscossi dal locatore nei periodi d'imposta di riferimento e percepiti in periodi d'imposta successivi si applica l'articolo 21 in relazione ai redditi di cui all'articolo 17, comma 1, lettera n-bis).*
>
> *Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare.*
>
> *2. Nei casi di contitolarità della proprietà o altro diritto reale sull'immobile o di coesistenza di più diritti reali su di esso il reddito fondiario concorre a formare il reddito complessivo di ciascun soggetto per la parte corrispondente al suo diritto".*

Ad avviso di chi scrive,

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D