

# IRPEF dovuta per la locazione se contratto intestato ad un solo comproprietario

di [Antonino & Attilio Romano](#)

Publicato il 19 Ottobre 2023

La locazione di un immobile conclusa da un solo comproprietario non legittima il Fisco a pretendere, nei confronti di quest'ultimo, l'integrale versamento del tributo fondiario, se gli altri comproprietari hanno accettato o riconosciuto il relativo contratto di locazione. Sono tenuti al pagamento dell'imposta, in proporzione alle loro quote, anche gli altri comproprietari, in quanto effettivi percettori del reddito da locazione.

## Imputazione dei redditi fondiari da locazione: ambito normativo

La disciplina tributaria riguardante i **redditi fondiari derivanti dal possesso di terreni** (reddito dominicale ed agrario) **e di fabbricati** situati nel territorio dello Stato - che sono o devono essere iscritti, con attribuzione di rendita, nel catasto dei terreni o nel catasto edilizio urbano – è contenuta negli artt. da 25 a 43, del D.P.R. 22.12.1986, n. 917.



In particolare, il comma 1 dell'art. 26, D.P.R. n.

917/1986, individua le **regole d'imputazione dei redditi fondiari** che concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di:

1. **proprietà**;
2. **enfiteusi**;
3. **usufrutto o altro diritto reale**, salvo l'ipotesi di variazioni del reddito dominicale ex art. 30, D.P.R. n. 917/86, per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso.

Relativamente ai **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<sup>[1]</sup>.**

Il comma 2, dello stesso articolo disciplina le modalità di ripartizione del reddito fondiario nei casi di contitolarità della proprietà o altro diritto reale sull'immobile o di coesistenza di più diritti reali su di esso.

In questi casi il **provento derivante dal possesso del bene immobile (a titolo di proprietà o di diritto reale) concorre a formare il reddito complessivo di ciascun soggetto per la parte corrispondente al suo diritto<sup>[2]</sup>**.

Se il possesso dell'immobile, precisa il comma 3, del citato art. 26, D.P.R. n. 917/86 è trasferito, in tutto o in parte, nel corso del periodo d'imposta, il reddito fondiario concorre a formare il reddito complessivo di ciascun soggetto proporzionalmente alla durata del suo possesso.

In sostanza, nel caso di contitolarità del diritto (ad esempio immobile di proprietà cointestato a tre fratelli) o di coesistenza di più diritti (ad esempio usufrutto per una parte e per la restante parte piena propr

## 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
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento