
Bene in regime di comunione legale ma intestato ad uno dei coniugi: obblighi dichiarativi

di [Antonino & Attilio Romano](#)

Pubblicato il 12 Novembre 2014

i redditi fondiari di beni oggetto di comunione legale vanno imputati, in parti eguali, ad entrambi i coniugi, anche se il bene immobile risulta formalmente intestato solo ad uno di essi; tale situazione può produrre contenziosi fiscali (l'articolo contiene un facsimile di apposita istanza di autotutela)

I redditi fondiari di beni oggetto di comunione legale vanno imputati, in parti eguali, ad entrambi i coniugi; ciò anche se il bene immobile risulta <formalmente> intestato solo ad uno di essi. A tale conclusione si perviene valorizzando alcuni dei principi espressi sia dal Codice civile che dal Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

IL REGIME di COMUNIONE LEGALE DEI BENI

In virtù del chiaro disposto dell'articolo 159 c.c. il regime patrimoniale legale della famiglia, in mancanza di diversa convenzione stipulata a norma dell'articolo 162, è costituito dalla comunione dei beni regolata dalla sezione III del capo IV del codice civile.

La comunione tra i coniugi è stabilita quindi per legge come regime primario di regolazione dei loro rapporti, perché rispondente ai principi di solidarietà e uguaglianza che caratterizzano il matrimonio.

Secondo quanto previsto dall'art. 177 c.c. costituiscono oggetto della comunione:

- a. gli acquisti compiuti dai due coniugi insieme o separatamente durante il matrimonio, ad esclusione di quelli relativi ai beni personali;
- b. i frutti dei beni propri di ciascuno dei coniugi, percepiti e non consumati allo scioglimento della comunione;
- c. i proventi dell'attività separata di ciascuno dei coniugi se, allo scioglimento della comunione, non siano stati consumati;
- d. le aziende gestite da entrambi i coniugi e costituite dopo il matrimonio.

Qualora, si tratti di aziende appartenenti ad uno dei coniugi anteriormente al matrimonio ma gestite da entrambi, la comunione concerne solo gli utili e gli incrementi.

BENI IMMOBILI ACQUISTATI IN COSTANZA di MATRIMONIO

Un caso pratico

Si ipotizza che, dopo aver contratto matrimonio e non aver optato per il regime della separazione dei beni, due coniugi decidano di acquistare un terreno edificabile e di intestarlo <nominalmente> ad uno di essi (poniamo la moglie).

Ottenute le autorizzazioni e rilasciata la concessione edilizia, la proprietaria del terreno stipula, in qualità di committente, contratto di appalto affidando ad una impresa edile la edificazione di un fabbricato che, una volta ultimato, viene concesso in locazione.

Inquadramento civilistico

L'immobile, in virtù di quanto previsto dall'art. 934 c.c., risulta di proprietà di entrambi i coniugi essendo il terreno su cui stato edificato l'immobile, acquistato in costanza di matrimonio, e quindi in regime legale di comunione dei beni.

Secondo tale disposizione infatti, qualunque piantagione, costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo, salvo quanto è disposto dagli articoli 935, 936, 937 e 938 e salvo che risulti diversamente dal titolo o dalla legge.

Appare quindi fuor di dubbio, a parere di chi scrive, ritenere <in regime di comunione legale> il terreno acquistato successivamente alla data in cui è stato contratto il matrimonio e di conseguenza, per il principio di accessione, il fabbricato, va certamente considerato automaticamente, di proprietà, ciascuno per la metà, di entrambi i coniugi (in senso conforme, Corte di cassazione, sezioni unite civili, sentenza 77 del 18 febbraio 1999; sezione tributaria, sentenza 13085 dell'8 settembre 2003).

Regime fiscale

Il reddito fondiario (di locazione) derivante dalla concessione in locazione dell'immobile, coerentemente con le premesse di natura civilistica, dovrà essere oggetto di ripartizione, per la metà del suo ammontare, tra i coniugi, benché la titolare del contratto di locazione risulti solo la moglie.

Si perviene a tale soluzione stante il chiaro disposto normativo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera a), del D.P.R. 22.12.1986, n. 917 secondo cui i redditi dei beni che formano oggetto della comunione legale di cui agli articoli 177 e seguenti del Codice civile " ... sono imputati a ciascuno dei coniugi per metà del

loro ammontare netto», oppure per la diversa quota stabilita ai sensi dell'articolo 210 dello stesso Codice (modifica convenzionale alla comunione dei beni) ...".

SEGNALAZIONI DALLA DIREZIONE ACCERTAMENTO AL CENTRO OPERATIVO di PESCARA ed EMISSIONE di AVVISI di ACCERTAMENTO

Sulla base dei dati in suo possesso l'Agenzia delle entrate rettifica i dati indicati in dichiarazione dei redditi.

A seguito di apposite segnalazioni inoltrate dalla Direzione Centrale Accertamento, il Centro Operativo di Pescara - Ufficio controlli e accertamenti centralizzati - rettifica il reddito complessivo dichiarato dai contribuenti procedendo all'emissione ed alla notifica di appositi avviso di accertamento.

Si espone la seguente casistica tratta dalla prassi quotidiana.

Una contribuente, sposata ed in regime di comunione legale, risulta titolare di un contratto di locazione di un immobile costruito su di un terreno acquistato in costanza di matrimonio. In sede di compilazione della dichiarazione dei redditi ha provveduto a indicare una quota pari alla metà del canone di locazione pattuito, al netto delle deduzioni forfetarie. L'altra metà del reddito da locazione è stato oggetto di dichiarazione da parte del coniuge.

La contribuente viene raggiunta da un avviso di accertamento, emesso dal Centro Operativo di Pescara, che espone la seguente motivazione.

Si legge nella parte motiva dell'atto impositivo:

<Esaminata la dichiarazione dei redditi modello UNICO PF, presentata per il periodo d'imposta 200x dalla Signora

<Vista la segnalazione n. xxx del ... effettuata dalla Direzione centrale Accertamento sulla base dei dati in possesso dell'Anagrafe Tributaria dalla quale risulta che la Signora ...

- Ha concesso in locazione per una quota pari al 100 %, gli immobili indicati nel contratto stipulato il ... e registrato presso l'Ufficio di ... Modello ... Serie ... Numero ... Data ... Canone dichiarato ... inizio ... fine ...

risultano a suo carico redditi per il canone di locazione.

In sostanza l'ufficio finanziario individua, ai sensi dell'art. 26, D.P.R. N. 917/86 i redditi che concorrono a formare il reddito complessivo accertando il reddito imponibile ai fini Irpef (ed addizionale all'Irpef) pari all'intero canone di locazione così come risulta dagli atti in possesso dell'Anagrafe tributaria.

LA DIFESA di PARTE e RICHESTA di AUTOTUTELA

A nostro parere le conclusioni cui perviene il Centro Operativo nell'atto di accertamento appaiono errate perchè non conformi al dettato dell'art. 4, D.P.R. n. 917/86, sopra richiamato che individua le modalità di imputazione dei redditi oggetto di comunione legale.

Il reddito da locazione infatti, benché riferito all'immobile di proprietà (rectius <intestato>) di uno dei coniugi deve essere oggetto di ripartizione, per la **metà del suo ammontare**, con l'altro coniuge, anch'esso comproprietario stante il regime di comunione legale dei beni "vigente" all'atto dell'acquisto del terreno, successivamente edificato.

In tali circostanze si suggerisce ai lettori raggiunti da avvisi di accertamento che riportano motivazioni similari al caso proposto di presentare apposita istanza di autotutela - che non sospende i termini entro cui definire l'avviso di accertamento, sia quelli per la proposizione del reclamo/mediazione (se ammissibile) o ricorso al giudice tributario - invitando l'Agenzia delle entrate a riconsiderare gli elementi ed i dati posti alla base dell'atto stesso.

Alla domanda, in carta semplice, va allegata la documentazione su cui si fonda la richiesta di annullamento.

L'istanza va spedita al Centro Operativo di Pescara - Ufficio controlli e accertamenti centralizzati (sede competente).

FAC SIMILE

CENTRO OPERATIVO di PESCARA

Ufficio controlli e accertamenti centralizzati

sede di ...

Via ...

... - ...

OGGETTO: ISTANZA di AUTOTUTELA - RICHIESTA di ANNULLAMENTO AVVISO di ACCERTAMENTO N.

Il/La sottoscritto/a Sig./Sig.ra, nato/a ad .. (..) il .././../, ed residente in ... (..) in via ... n., - C.F. ...

premessso

- che in data ... è stato notificato avviso di accertamento in oggetto emesso dal CENTRO OPERATIVO di PESCARA con cui veniva accertato il pagamento per l'anno ..., di € ... relativi al tributo Irpef ed € ... relativi al tributo addizionale regionale all'irpef, oltre a sanzioni ed interessi;
- che la rettifica operata deriva da una segnalazione dell'Anagrafe tributaria da cui risulta che ..., proprietario/a dell'immobile sito in .., al foglio n. ..., mappa n. ..., particella n. ..., zona censuaria .., cat. ..., superficie catastale ..., rendita catastale € ...; concesso in locazione con contratto stipulato in data ... (modello .., serie .., numero .., data ...) ha dichiarato nel modello UNICO ... - redditi ... - quale reddito fondiario un importo pari ad € ... anziché la totalità del reddito derivante dalla

locazione dell'immobile pari ad € ...;

considerato

- che il terreno su cui insiste l'immobile è stato acquistato, in data ..., da ..., quindi in epoca successiva alla data di stipula del contratto di matrimonio con il avvenuto in data ..., e ricade pertanto **nell'ambito del regime di comunione legale di beni** con; successivamente è stato stata rilasciata concessione edilizia ... del ... e costruito il fabbricato;
- che trattandosi quindi di immobile ricadente, **per accessione** ex art. 934 c.c., (opera esistente sopra il suolo appartiene al proprietario di questo) nell'ambito del regime di comunione dei beni, il reddito fondiario da locazione è stato dichiarato, per l'anno ... e successivi, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22/12/1986, n. 917, per un importo complessivo di € ... oltre che dal sottoscritto/a , anche dal coniuge ... così come risulta dal modello UNICO 2010 – redditi ...;

si chiede

a Codesto Spettabile Ufficio dell'Agenzia delle entrate di esercitare il potere di **autotutela** di cui gode l'amministrazione finanziaria ai sensi dell'art. 2-quater, D.L. 564/1994 conv. dalla L. 30 novembre 1994, n. 656 e del D.M. 37/1997;

e formula

specifico richiesta a codesto Ufficio di voler procedere all'annullamento dell'atto sopra indicato.

... lì ././..

Firma

Si allega:

- copia dell'avviso di accertamento;

copia del certificato catastale

- copia dell'estratto di matrimonio;
- copia dell'acquisto del terreno sui cui insiste il fabbricato;
- copia della concessione edilizia;
- copia del modello UNICO – redditi – Coniuge

NdR: Potrebbe interessarti anche...[Plusvalenza e regime di comunione legale fra coniugi](#)

12 novembre 2014

Attilio e Antonino Romano