

PATRIMONIO E TRUST

Cedolare secca per il fondo patrimoniale? Sì grazie

di **Ennio Vial, Vita Pozzi**

Uno dei punti di favore del **fondo patrimoniale** rispetto al trust è costituito dalla possibilità di beneficiare della **cedolare secca** sulle locazioni. In passato si era discusso tra gli operatori in merito alla possibilità di usufruire di questa forma di tassazione sostitutiva anche in capo al **coniuge** che, pur beneficiando del fondo, non risultava essere anche proprietario dell'immobile.

Si tratta del caso, tutt'altro che infrequente nella prassi, dove uno dei coniugi, pur apportando in fondo un suo bene **immobile**, ne conserva tuttavia la **proprietà**.

Il problema discende dal fatto che il **coniuge non proprietario non** possiede i **requisiti soggettivi** previsti dal comma 1 dell'art. 3 del decreto legislativo n. 23 del 2011, ossia non è proprietario o titolare di alcun diritto reale di godimento sull'immobile locato, conferito a suo tempo nel fondo patrimoniale.

La sussistenza del diritto di proprietà o di un **diritto reale** adeguato (una mera servitù di passaggio non sarebbe tale) sono condizioni imprescindibili per vedersi attribuire i **redditi** di tale immobile. L'unica eccezione è rappresentata dal **reddito agrario** che normativamente spetta al **coltivatore del terreno**.

Questo principio è stato enunciato anche nella Sentenza della [Cassazione n. 8821 del 16 aprile 2014 \(udienza 29 gennaio 2014\)](#) dove si affrontava il caso di alcuni **immobili** intestati a dei **comuni** che in forza di una legge ormai risalente dovevano essere trasferiti alle **ASL**.

La Suprema Corte ha evidenziato come ai sensi dell'art. 26 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... per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso; non vi è dubbio, pertanto, che, in base alla predetta regola generale, i **redditi fondiari** sono **imputati** al "possessore" dei terreni o dei fabbricati, cioè a **colui** che ne ha la disponibilità in forza di un diritto di **proprietà** o di altro **diritto reale**, e che quindi presupposto della tassazione dei redditi fondiari è la proprietà (o la titolarità di altro diritto reale) dei beni immobili, mentre **a nulla rileva**, ai fini impositivi per cui è causa, la **materiale disponibilità** o **l'effettivo godimento** dei detti beni o la qualificazione (Ente commerciale o meno) del soggetto d'imposta.

Questo principio, ben noto all'Agenzia delle Entrate, è sfociato nella [R.M. 394/E/2008](#) dove è stata **esclusa** la possibilità che il **comodatario** possa essere **tassato** sui canoni di locazione di un immobile.

L'Agenzia delle Entrate afferma, infatti, che 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**.

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

Nel caso del **fondo patrimoniale**, però, la questione è più **complessa** in quanto il coniuge non intestatario dell'immobile **non** è un **mero** titolare di un diritto di **comodato**. Indice di questo è anche il fatto che **l'amministrazione** dei beni è regolata dalle norme relative alla comunione legale di cui all'art. 180 del c.c. terzo comma.

In sostanza, l'amministrazione dei beni e la **rappresentanza in giudizio** per gli atti ad essi relativi spettano **disgiuntamente** ad **entrambi i coniugi** (primo comma) mentre il compimento degli atti **eccedenti l'ordinaria** amministrazione, nonché la stipula dei contratti con i quali si concedono o si acquistano diritti personali di godimento e la rappresentanza in giudizio per le relative azioni spettano **congiuntamente** ad entrambi i **coniugi** (secondo comma).

Inoltre, **l'art. 4**, comma 1, lett. b) del **TUIR** prevede espressamente che "i **redditi** dei beni che formano oggetto del **fondo patrimoniale** di cui agli artt.167 e seguenti del codice civile sono imputati **per metà** del loro ammontare netto a ciascuno dei **coniugi**". Secondo la [C.M. 20/E/2012](#) questa norma tiene conto delle particolari regole dettate dal codice civile per la gestione dei beni facenti parte del fondo patrimoniale.

Secondo l'Amministrazione finanziaria la norma ha carattere generale ed è applicabile anche per l'imputazione dei redditi derivanti dalla **locazione** degli immobili ad **uso abitativo**, come nel caso in questione, che altrimenti concorrerebbero quali **redditi fondiari** in base all'art. 26 del TUIR a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale.

La **cedolare secca** rappresenta una mera **alternativa facoltativa** rispetto al regime ordinario di tassazione del reddito fondiario ai fini IRPEF; pertanto - conclude l'Agenzia - stante le particolari disposizioni del codice civile in tema di fondo patrimoniale, il principio di imputazione del reddito **disposto** in via generale dall'art. **4 del TUIR** può **valere** anche in sede di **applicazione della cedolare secca**.