

IMPOSTE SUL REDDITO

Cedolare ammessa anche per il contitolare che non appare nel contratto

di Fabio Garrini

La possibilità di applicare la **tassazione proporzionale** sui contratti di locazione a destinazione abitativa e relative pertinenze è ammessa anche a favore del contribuente che **non risulta dal contratto di locazione**, purché ovviamente esso sia possessore dell'immobile (altrimenti verrebbe meno il presupposto per la tassazione).

La locazione stipulata da uno solo dei comproprietari

Non è raro imbattersi in un contratto di locazione che sia **stipulato da uno solo dei contitolari** dell'immobile nella veste di locatore: il tipico caso è quello di due coniugi, comproprietari al 50%, ove il marito provveda a stipulare con l'inquilino il contratto di locazione, senza che vi sia menzione nel contratto della moglie.

Sul punto occorre già da subito rammentare come il contratto di locazione stipulato da uno solo dei comproprietari **esplica effetti anche nei confronti del comproprietario** non presente in atti che, pertanto, è **tenuto a dichiarare, ai fini fiscali, il relativo reddito fondiario** per la quota a lui imputabile. Sul punto consta anche la sentenza 19217/06 secondo cui il principio enunciato dall'articolo 26 del Tuir, che al comma 1 dispone che *"I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà..."*, comporta che il reddito fondiario derivante da un immobile in comproprietà sia **imputato pro quota ai diversi comproprietari, indipendentemente dal fatto che ciascuno di essi abbia effettivamente percepito la quota di propria spettanza**. Pertanto, va concluso, anche indipendentemente da chi abbia sottoscritto il contratto, che l'imputazione vada a favore di tutti i contitolari pro quota.

A decorrere dall'anno 2011, l'articolo 3 del D.Lgs. 23/2011 ha introdotto la possibilità per i possessori di immobili abitativi locati ad uso abitativo (persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate, che non agiscono nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni) di **optare per l'applicazione della cedolare secca**. Secondo tale regime di tassazione, il canone di locazione di detti immobili può essere assoggettato ad un'imposta sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali sul reddito fondiario prodotto dall'immobile locato, nonché delle imposte di registro e di bollo dovute sul contratto di locazione.

Il problema che si pone per il **contitolare che non compare nel contratto è quello dell'opzione**: infatti, al di fuori delle ipotesi in cui è consentito applicare direttamente la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi (si pensi, in particolare, ai contratti di durata non superiore ai 30 giorni), i **comproprietari devono esercitare l'opzione** in sede di registrazione del contratto (ovvero in corrispondenza delle scadenze annuali successive). Si poneva il dubbio che, poiché il contitolare formalmente non è parte del contratto non comparendo nell'atto, questo fosse elemento a pregiudizio della possibilità di operare per la cedolare: sul punto l'Agenzia con la **circolare 20/E/2012** ha fugato ogni dubbio **ammettendo anche il contitolare che non compare nell'atto al beneficio della tassa piatta sulle locazioni**.

Resta fermo, ricorda l'Agenzia, che anche il locatore non indicato in atti è tenuto, tra l'altro, a **comunicare preventivamente al conduttore**, tramite lettera raccomandata, la scelta per il regime della cedolare secca con la conseguente rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo.