

IMPOSTE SUL REDDITO

Il fondo patrimoniale non blocca la cedolare

di **Fabio Garrini**

I redditi dei beni che formano oggetto del **fondo patrimoniale** sono imputati per **metà** del loro ammontare netto a **ciascuno dei coniugi**: tale imputazione dei redditi (ripartizione tra i coniugi) si applica anche nel caso di opzione per la **cedolare secca**. Conseguentemente, il **coniuge non proprietario** può optare autonomamente per l'applicazione del regime della cedolare secca sui canoni di locazione di immobili ad uso abitativo.

Il fondo patrimoniale e il reddito

Il fondo patrimoniale è uno strumento, probabilmente imperfetto ma molto diffuso, di **protezione del patrimonio**. Ciascuno o entrambi i coniugi, per atto pubblico, possono **costituire un vincolo** su un immobile (o su beni mobili iscritti in pubblici registri) ponendolo **al servizio delle esigenze familiari** e, in quanto tale, ponendolo **al riparo da azioni da parte di terzi**. Peraltro, il fondo patrimoniale può anche essere costituito da un terzo, per atto pubblico o anche per disposizione testamentaria, a favore della coppia dei coniugi (ad esempio, il genitore che a seguito del decesso lascia un immobile gravato dal fondo patrimoniale).

Il codice civile regola la gestione di tale immobile: in particolare l'articolo 168, comma 2, stabilisce che i **frutti** dei beni costituenti il fondo patrimoniale sono **impiegati per i bisogni della famiglia** e l'amministrazione dei beni è regolata dalle norme relative alla amministrazione della comunione legale di cui all'articolo 180, comma 3, del cod. civ..

Frequentemente il fondo patrimoniale viene costituito sull'abitazione principale della coppia, al fine di tutelare l'immobile ove la famiglia vive, ma è possibile costituirlo anche su un altro immobile, **vincolando i frutti che da questo derivano alle esigenze familiari**. Per quanto riguarda il profilo dell'imposizione sui redditi, l'articolo 4, comma 1, lett. b) del Tuir prevede che *"i redditi dei beni che formano oggetto del fondo patrimoniale di cui agli articoli 167 e seguenti del codice civile sono imputati per metà del loro ammontare netto a ciascuno dei coniugi"*.

L'imputazione del reddito avviene quindi al **50%** a favore di ciascuno dei coniugi, **indipendentemente dalla circostanza che la costituzione del fondo sia avvenuta con il trasferimento del diritto di proprietà ovvero con la riserva di proprietà in capo all'originario proprietario** e, quindi, a prescindere dalla circostanza che ciascun coniuge sia titolare o meno di un diritto reale sul bene e dalla misura cui spetta detto diritto.

All'indomani dell'introduzione del regime di tassazione agevolato sulle locazioni – cedolare secca – ci si era interrogati se tale **opzione** fosse possibile anche in relazione ad un immobile

vincolato a seguito dell'iscrizione di un fondo patrimoniale. In particolare, il dubbio risiedeva nel fatto che il coniuge non proprietario non detiene alcun diritto reale sull'immobile, che costituisce uno dei presupposti per l'applicazione della tassa piatta, quindi potrebbe essere pregiudicato nell'azionare la tassazione agevolata del canone.

L'Agenzia ebbe modo di risolvere la questione nella **circolare n. 20/E/2012**, proponendo una soluzione molto più aderente all'aspetto sostanziale che a quello formale, **prediligendo la verifica dell'imputazione del reddito** relativo alla locazione dell'immobile in questione. Sul punto l'Agenzia osserva come, stante le particolari disposizioni del codice civile in tema di fondo patrimoniale, il principio di imputazione del reddito disposto in via generale dall'articolo 4 del Tuir deve **valere anche in sede di applicazione della cedolare secca**, in considerazione del comune presupposto impositivo e del carattere alternativo della cedolare secca rispetto all'Irpef.

Peraltro viene precisato come il coniuge non proprietario possa optare **“autonomamente”** per l'applicazione del regime della cedolare secca sui canoni di locazione di immobili ad uso abitativo, quindi indipendentemente dalla scelta effettuata dal coniuge – proprietario, beneficiando della opportunità di scelta che può mettere in campo ogni contitolare dell'immobile.

Per approfondire le problematiche relative alla fiscalità degli immobili vi raccomandiamo il seguente master di specializzazione:



Master di specializzazione

LA FISCALITÀ IMMOBILIARE CASO PER CASO ▶▶

Firenze Milano Padova