

EDITORIALI

Adempimenti In Diretta: la top 10 dei quesiti della puntata del 10 maggio

di **Laura Mazzola**



È ON LINE LA NUOVA VERSIONE

EVOLUTION
Euroconference La piattaforma indispensabile per lo studio del Commercialista

Scopri tutte le novità >

Il **ventinovesimo appuntamento** di **Adempimenti In Diretta** è iniziato, come di consueto, con la sessione “**aggiornamento**”, nell’ambito della quale sono state richiamate le novità relative alla normativa, alla prassi e alla giurisprudenza dell’**ultima settimana**.

La sessione “**caso operativo**” è stata poi dedicata alla **detrazione degli interessi passivi**, mentre nell’ambito della sessione “**scadenziario**”, dopo aver evidenziato le **prossime scadenze**, sono stati affrontati i **redditi da locazioni brevi**.

Infine, nella sessione “**adempimenti in pratica**” è stata esaminata la **gestione della fiscalità con TS Studio**.

Sono arrivati svariati **quesiti**; ne ho selezionati dieci, ritenuti **più interessanti**, da pubblicare oggi nella **top 10** con le **relative risposte**.

Sul **podio** ci sono:

3. DETRAZIONE INTERESSI MUTUO ABITAZIONE DEL FAMILIARE

2. COMODATO: REDDITO DA LOCAZIONE BREVE

1. DETRAZIONE INTERESSI DOPO SURROGA DEL MUTUO

10

Sub-locatore: tassazione in base al principio di cassa

Il sub-locatore tassa in base al principio di competenza?

L.&L. s.s.

La risposta è negativa.

I redditi della sub-locazione trovano un espresso riconoscimento nell'articolo 67, comma 1, lett. h), Tuir tra i "redditi diversi" del sub-locatore secondo il c.d. "criterio di cassa", cioè nell'anno in cui vengono percepiti e al netto delle relative spese inerenti la produzione del reddito.

9

Cedolare secca e Isee

Il reddito collegato alla cedolare concorre nella determinazione dell'Isee?

T.F.

In generale, il reddito assoggettato a cedolare è escluso dal reddito complessivo e, su tale reddito, non possono essere fatti valere oneri deducibili e detrazioni di imposta.

Il reddito deve essere, però, compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali.

Ne discende che deve essere compreso ai fini della determinazione dell'Isee e del reddito per essere considerati a carico.

8

Proroga del contratto e cedolare secca

Nell'ipotesi di proroga del contratto con cedolare, occorre comunicare all'Agenzia delle entrate la volontà di continuare ad applicare la cedolare?

A.F.

In caso di proroga del contratto, occorre confermare l'opzione della cedolare secca, contestualmente alla comunicazione di proroga.

La conferma dell'opzione deve avvenire entro 30 giorni dalla scadenza del contratto o di una precedente proroga.

7

Termine registrazione contratto di comodato

La registrazione del contratto di comodato, non stipulato in "forma notarile", deve avvenire entro 30 giorni? Quale è l'importo dovuto dell'imposta di registro?

R.S.

Il contratto di comodato di un bene immobile, se redatto in forma scritta, deve essere registrato entro 20 giorni dalla data dell'atto.

L'imposta di registro da applicare è pari a 200 euro in misura fissa.

6

Cedolare secca per le locazioni brevi

La cedolare secca può sempre essere applicata nell'ipotesi di locazione di immobile concesso in comodato?

N.G.

L'articolo 3 D.Lgs. 23/2011 concede la facoltà di applicare la cedolare secca solo alle persone fisiche titolari del reddito di proprietà o di un altro diritto reale di godimento.

L'Agenzia delle entrate, con la circolare 26/E/2011, ha ribadito che il regime opzionale della cedolare secca è riservato al locatore persona fisica, quale soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile.

Al reddito generato da una locazione breve si può applicare il regime della cedolare secca sugli affitti e, di conseguenza, sul reddito al quale deve essere applicata un'imposta sostitutiva all'Irpef.

Dal punto di vista normativo è lo stesso D.L. 50/2017 a prevedere l'applicabilità della cedolare secca sugli affitti anche per le locazioni brevi.

5

Dichiarazione reddito percepito dal comodatario

In generale, il comodante deve dichiarare il reddito, nonostante sia percepito dal comodatario?

S.P.

La risposta è positiva.

In generale, qualora il comodatario stipuli un contratto di locazione sull'immobile in comodato, il proprietario (comodante) dell'immobile diventa titolare del reddito che ne deriva.

Tale principio discende dall'applicazione dell'articolo 26 Tuir, secondo il quale i redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili.

#4

Detrazione interessi mutuo collegata all'intestazione

La detrazione spetta in ragione della percentuale di intestazione del mutuo o dell'immobile?

R.M.

La circolare 7/E/2021 ha chiarito che *“in caso di mutuo cointestato, tale limite massimo di interessi ammessi alla detrazione deve essere ripartito tra i mutuatari in parti uguali o in base alle diverse percentuali ricavabili dal contratto di mutuo medesimo”*.

Pertanto, il criterio guida per l'attribuzione della detrazione è quello relativo all'intestazione del mutuo e non dell'immobile.

3

Detrazione interessi mutuo abitazione del familiare

Spetta la detrazione se l'immobile è adibito ad abitazione principale di un familiare?

E.T.

La risposta è affermativa, ma si deve trattare del coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado, come previsto dall'articolo 5, comma 5, Tuir (si veda la circolare 7/E/2001, risposta 2.2).

La disposizione relativa ai familiari trova applicazione a decorrere dal 2001, ma vale anche per i mutui in essere stipulati precedentemente, purché l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale del contribuente, o di un familiare, entro sei mesi dall'acquisto e l'acquisto dell'unità immobiliare sia stato effettuato nei sei mesi precedenti o successivi alla data di stipula del contratto di mutuo (si veda la circolare 50/E/2002, risposta 4.2).

2

Comodato: reddito da locazione breve

Se ho capito bene, la regola generale prevede che il comodante dichiari il reddito da locazione. C'è, però, un'eccezione nell'ipotesi di locazione turistica. È corretto?

L. Z.

La risposta è positiva.

La regola generale prevede che il soggetto comodante, ossia colui che concede l'immobile in comodato, deve dichiarare il reddito da locazione percepito dal comodatario, ossia colui che riceve l'immobile in comodato e che lo loca.

In altre parole, qualora il **comodatario** stipuli, quale locatore, un **contratto di locazione**, il reddito effettivo del fabbricato deve essere **imputato esclusivamente al comodante** (proprietario dell'immobile), come chiarito dalle risoluzioni AdE 381/E/2008 e 394/E/2008.

Infatti, deve essere il **titolare del diritto reale sull'immobile a dichiarare il reddito percepito** da chi sta godendo in quel momento del bene.

Tuttavia, vi è una situazione particolare in cui questo non accade, cioè nell'ipotesi in cui l'attività di locazione turistica sia effettuata dal comodatario sull'immobile.

In questo caso, rispettando alcune condizioni, è lo stesso comodatario che provvede alla

dichiarazione del reddito da locazione.

1

Detrazione interessi dopo surroga del mutuo

In caso di surroga del mutuo prima casa da un istituto di credito ad altro istituto di credito, è possibile continuare a detrarre gli interessi sul mutuo prima casa?

ST. D. G.

L'Agenzia delle entrate, con la circolare 19/E/2020, ha affermato che, nell'ipotesi di surroga nel rapporto di mutuo, per volontà del debitore stesso, i benefici fiscali sono mantenuti.

Si evidenzia che, in sede di elaborazione della dichiarazione dei redditi, ai fini della fruizione della detrazione degli interessi per mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale, occorre avere a disposizione:

- la certificazione degli interessi passivi corrisposti nell'anno di imposta, sia presso il primo che presso il secondo istituto di credito;
- il contratto di mutuo originario dal quale deve risultare che il finanziamento è stato concesso per l'acquisto dell'abitazione principale;
- il contratto di acquisto dell'immobile per verificare sia i vincoli temporali che il costo dell'immobile;
- il nuovo contratto di mutuo che riporti lo stesso immobile e le medesime condizioni;
- la documentazione comprovante la quota capitale residua del mutuo originario;
- la documentazione attestante la variazione della residenza nei termini previsti;
- la documentazione attestante gli oneri accessori.

Per aderire alla **Community di Euroconference In Diretta**, gli interessati possono cercarci su Facebook o utilizzare il link <https://www.facebook.com/groups/2730219390533531/>

