

L'affitto dell'immobile spiazza il reddito del comodatario

Il reddito deve essere imputato al proprietario anche se il canone è percepito dal comodatario, a prescindere da chi in concreto si arricchisce

/ Lelio CACCIAPAGLIA e Patrizia MARRA

L'Agenzia delle Entrate, nella risoluzione n. 394 del 22 ottobre 2008, richiama l'art. 26 del TUIR, il quale prevede che "... 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 d'imposta in cui si è verificato il possesso".

Infatti, prosegue, dal punto di vista fiscale, il contratto di comodato non trasferisce la titolarità del reddito fondiario dal marito/comodante alla moglie/comodatario, in quanto il comodato, disciplinato dagli artt. 1803 e ss. del c.c., è un contratto ad effetti "obbligatori" e non "reali" che fa nascere, a favore del comodatario, cioè di colui che riceve in comodato il bene, un diritto "personale" di godimento sulla cosa concessa in comodato, e non un "altro diritto reale".

Conclude l'Agenzia: "il **reddito derivante dalla locazione**, ridotto forfetariamente del 15%, se superiore alla rendita catastale rivalutata del 5%, **va imputato al proprietario** e, da questi dichiarato nel quadro RB del modello di dichiarazione UNICO". Tale conclusione ha **suscitato perplessità** poiché, se è vero che la determinazione dei redditi degli immobili è di tipo fondiario e la tassazione colpisce il titolare del diritto reale basandosi sul canone contrattuale, "indipendentemente dalla percezione", è anche vero che appare poco coerente che si prescinda da **chi in concreto si arricchisce** incassando il canone per espressa disposizione contrattuale: nel caso di specie il comodatario.

Pertanto, **il fenomeno** è più **diffuso** di quanto si pensi.

S'immagini due fratelli possessori di un immobile ricevuti in donazione dai genitori anziani che convivono in altro immobile con uno solo dei due figli. I due fratelli si accordano che l'immobile in comproprietà venga affittato a terzi dal solo figlio che accudisce i genitori, il quale a titolo compensativo ne percepisce interamente il canone.

Tanto premesso:

- l'art. 1 del TUIR, quando individua la base imponibile dell'IRPEF (e dell'IRES), lo fa in base al soggetto che è destinatario della ricchezza prodotta;

- l'art. 53 della Costituzione prevede che "Tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva". Nel caso di specie il **proprietario**, non avendo percepito il canone, è **ingiustamente tassato** ancorché è evidente che non ha alcuna capacità contributiva, se non quella derivante dal mero possesso (rendita catastale). Viceversa chi ha incassato sfugge a qualunque tassazione an-

corché è indubitabile che la capacità contributiva ce l'abbia eccome, avendo incassato il canone;

- in campo fiscale vige addirittura il **divieto di interposizione fittizia**, sancito dal comma 3 dell'art. 37 del DPR 600/1973, il quale prevede che "In sede di rettifica o di accertamento d'ufficio sono imputati al contribuente i redditi di cui appaiono titolari altri soggetti quando sia dimostrato, anche sulla base di presunzioni gravi, precise e concordanti, che egli ne è l'effettivo possessore per interposta persona". In questo caso si è creato, nella sostanza, una deroga (interpretativa) alla predetta disposizione.

L'interpretazione, inoltre, sotto il profilo della coerenza, mal si sposa con l'ipotesi, non dissimile, del **subaffitto di immobile** il cui canone, come noto, va dichiarato (e dunque tassato) nel quadro RL - redditi diversi dal subaffittante, e non certamente dal proprietario dell'immobile. L'art. 67 co. 1 lett. h), dispone che costituiscono redditi diversi "i redditi derivanti dalla concessione in usufrutto e dalla sublocazione di beni immobili".

Pertanto, il successivo art. 71 del medesimo TUIR prevede che detti **redditi siano determinati** dalla differenza tra l'ammontare percepito (a titolo di subaffitto) e le spese specificamente inerenti al loro produzione (dunque il canone d'affitto pagato al proprietario). Non vorremmo che nel caso di comodato dell'immobile tra padre e figlio e successivo affitto da parte di quest'ultimo, per **ripristinare il giusto verso delle cose**, si debba ricorrere ad improbabili triangolazioni con contratti d'affitto tra padre e figlio ad un euro di canone annuale, in modo che il figlio possa subaffittare l'immobile incassando il relativo canone e pagando le sacrosante imposte. Fermo restando la tassazione del padre, ovviamente, sulla rendita catastale.

Si potrà eccepire l'abuso di diritto?

In tal caso si creerebbe una situazione quanto meno curiosa. Il giudice certo non si potrebbe appellare alla "simulazione relativa soggettiva" (confronta l'art. 1414 co. 2 del codice civile), nella quale le **parti del contratto sono simulate**, posto che gli effetti del contratto di locazione tra padre e figlio intendono proprio raggiungere i firmatari del contratto medesimo. Appunto il padre e il figlio. Bisognerebbe allora dire che il contratto di locazione è inesistente per inconsistenza del canone ovvero per la sua irrisorietà. Ed allora il **contratto d'affitto verrebbe declassato** al rango di comodato, con il risultato che il canone di subaffitto percepito dal figlio deve essere assoggettato a tassazione dal padre proprie-

tario dell'immobile, il quale **non ha mai percepito le somme**. Insomma, con un po' di fantasia e di adattabilità, perché

il fisco non è affatto arido come si dice bensì è creativo, i conti potrebbero tornare.