

Roma, 14 ottobre 2008

***OGGETTO: Interpello ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 212 del 2000–
Redditi fondiari – articolo 26 del TUIR.***

QUESITO

L'istante ha donato un villino alla figlia, riservandosene l'usufrutto; successivamente l'immobile è stato frazionato, ritraendone tre unità abitative autonome, delle quali una destinata ad abitazione della figlia stessa, e le altre due all'affitto.

Ciò premesso, la parte chiede se, concedendo in comodato detti cespiti alla nuda proprietaria, possa considerarsi solo quest'ultima obbligata a dichiarare il reddito fondiario relativo agli immobili.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA

DALL'ISTANTE

L'istante ritiene che il reddito derivante dagli immobili debba essere dichiarato dalla figlia comodataria.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Prescindendo da valutazioni in ordine alla compatibilità con le norme civilistiche degli strumenti giuridici posti in essere dall'interpellante, non di competenza della scrivente, si osserva quanto segue.

Con riferimento al contratto di donazione avente ad oggetto un immobile, si fa presente che fiscalmente obbligato a dichiarare il reddito fondiario è il donatario in applicazione dell'art. 26 del TUIR che espressamente dispone: *“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, salvo quanto stabilito dall'art. 33, per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso.”*

Peraltro, il nostro ordinamento consente che al donante possa attribuirsi l'usufrutto sui beni donati: *“E' permesso al donante di riservare l'usufrutto dei beni donati a proprio vantaggio, e dopo di lui a vantaggio di un'altra persona o anche di più persone, ma non successivamente.”* (art. 796 c.c.).

Dal punto di vista fiscale, sempre ai sensi del citato art. 26 del TUIR, la donazione con costituzione del diritto di usufrutto comporta lo spostamento della soggettività passiva d'imposta dal “nudo proprietario” all'usufruttuario, per cui, in relazione alla fattispecie in esame, riguardante un contratto di donazione con riserva di usufrutto, obbligato a dichiarare il reddito del fabbricato è il padre/donante/usufruttuario e non la figlia/donataria/”nuda proprietaria” dell'immobile.

Nelle istruzioni per la compilazione del Modello Unico - Quadro RB (e del Mod. 730, Quadro “B”) si afferma, infatti, che è tenuto a compilare detto quadro (in quanto titolare del relativo reddito fondiario) *“Chi è titolare dell'usufrutto o altro diritto reale su fabbricati. In caso di usufrutto ... il titolare della sola “nuda proprietà” non deve dichiarare il fabbricato.”*

Riguardo, poi, caso in cui l'usufruttuario stipuli, per il medesimo bene oggetto di usufrutto, un contratto di comodato, si osserva che sotto il profilo fiscale il contratto di comodato non trasferisce la titolarità del reddito fondiario dal padre/comodante alla figlia/comodataria; ciò in quanto il comodato, disciplinato dagli artt. 1803 e ss. 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".

Anche nel caso in cui il comodatario stipuli, quale locatore, un contratto di locazione, dal punto di vista fiscale non si ha un mutamento nella titolarità del reddito fondiario, dall'usufruttuario comodante al nudo proprietario. Ne consegue che il reddito effettivo del fabbricato deve essere imputato all'usufruttuario.

In conclusione, prescindendo dalla compatibilità civilistica degli strumenti negoziali rappresentati dall'istante, come anche dal configurarsi di eventuali profili elusivi - non sindacabili in sede di interpello ai sensi dell'art. 11 della legge 27 luglio 2000, n. 212 – si ritiene che risulta determinante il disposto dell'art. 26, comma 1, del TUIR, il quale stabilisce che *“i redditi fondiari concorrono, 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...”*.

Dal disposto della richiamata norma si desume che il reddito derivante dalla locazione, ridotto forfetariamente del 15%, se superiore alla rendita catastale rivalutata del 5%, va imputato all'usufruttuario e, da questi, dichiarato nel quadro RB del modello di dichiarazione UNICO.

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dagli uffici.