

## Risposta n. 216/2023

**OGGETTO: Esclusione dal regime di applicazione della cedolare secca: nudo proprietario (articolo 3 del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23 – articolo 26 del TUIR)**

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

### QUESITO

L'*Istante* fa presente di essere titolare, congiuntamente al fratello nella misura del 50 per cento ciascuno, della nuda proprietà di un immobile abitativo (categoria catastale A/3). La madre dell'*Istante*, titolare del diritto di usufrutto, occupa l'immobile a titolo di abitazione principale, ad eccezione di una porzione dello stesso immobile (planimetricamente definita) in relazione alla quale l'*Istante*, unitamente al fratello, ne ha "la materiale disponibilità".

L'*Istante* intende stipulare un contratto di locazione a canone libero della predetta porzione dell'immobile e, pertanto, chiede se in quanto "nudo proprietario" possa accedere al regime della cedolare secca di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14

marzo 2011, n. 23 e, in caso di risposta affermativa, con quale modalità dichiarare il canone percepito.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'*Istante* ritiene di poter accedere al regime della cedolare secca ancorché in qualità di nudo proprietario e di dover indicare la quota dell'immobile concesso in locazione, di propria competenza, nella sezione I del quadro B - Redditi dei fabbricati e altri dati, barrando la casella di colonna 11 "*Cedolare secca*".

Richiama, in proposito, l'ordinanza n. 18330 del 25 giugno 2021 nella quale la Corte di Cassazione afferma che *«il titolare del diritto reale di nuda proprietà su un immobile che ne abbia la disponibilità di fatto, può concedere il bene in locazione, ed i canoni pattuiti concorrono alla quantificazione della sua base imponibile, secondo la previsione generale di cui gli artt.li 23 e poi 26, del D.P.R. n. 917 del 1986»*.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

In via preliminare, si osserva che il presente parere non ha ad oggetto valutazione in merito alla possibilità che l'*Istante*, in qualità di nudo proprietario, possa stipulare un contratto di locazione di un immobile del quale ha la disponibilità "*di fatto*" di una parte dello stesso, aspetto di carattere non fiscale e, pertanto, non di competenza della Scrivente.

L'articolo 26 del testo unico delle imposte dirette (TUIR), approvato con d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 prevede che *«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. 30, per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso».*

Al riguardo, la circolare n. 150 del 7 luglio 1999 ha chiarito che tale disposizione sancisce il principio secondo cui «*i redditi fondiari concorrono a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono l'immobile a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale. Sulla base del criterio di imputazione temporale contenuto nel medesimo articolo, tale reddito deve essere imputato al periodo d'imposta in cui si è verificato il possesso, prescindendo dalla effettiva percezione del reddito (...) ciò implica che i redditi dominicali e quelli dei fabbricati vengono imputati al possessore in quanto tale, senza tenere in alcun conto dell'esistenza o meno di un reddito né del momento in cui lo stesso è percepito. (...) I redditi dei fabbricati (...) concorrono alla formazione del reddito complessivo anche se non viene di fatto percepito alcun reddito, come avviene, ad esempio, per gli immobili adibiti ad abitazione principale del possessore o comunque non locati, per i quali il reddito continua ad essere determinato sulla base della rendita catastale.»*

La citata circolare n. 150 del 1999, prosegue affermando che «*Con riferimento a tale categoria reddituale, infatti, il presupposto dell'imposta non scaturisce, come stabilito dal principio generale contenuto nell'articolo 1 del Tuir, dal mero possesso del reddito, inteso come disponibilità reale dello stesso, bensì dal possesso qualificato del cespite patrimoniale che di per sè è considerato dal legislatore rappresentativo di capacità contributiva.»*

In deroga al principio generale sopra enunciato, la norma attualmente stabilisce, inoltre, che i redditi derivanti dai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo

non concorrono alla formazione del reddito se non percepiti esclusivamente qualora la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento.

Ai sensi del comma 2 del citato articolo 26 del TUIR, inoltre, se per lo stesso immobile sussiste contitolarità o coesistono più diritti reali, il reddito è imputato a ciascuno dei contitolari del diritto di proprietà o dei titolari dei diritti reali, in proporzione a ciascun diritto.

I criteri di determinazione del reddito dei fabbricati sono contenuti nel successivo articolo 37 del TUIR, ai sensi del quale *«il reddito medio ordinario delle unità immobiliari è determinato mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo»*.

Con riferimento agli immobili locati, inoltre, la norma dispone che qualora il canone risultante dal contratto di locazione (ridotto forfetariamente della percentuale prevista) sia superiore al "*reddito medio ordinario*", il reddito fondiario è determinato in misura pari a quella del canone di locazione al netto di tale riduzione.

Come chiarito nella citata circolare n. 150 del 1999, *«il reddito fondiario non è considerato dal legislatore come un diretto e prevedibile risultato di un'attività produttiva, secondo un rapporto di causa-effetto, trattandosi di un reddito meramente potenziale e figurativo, tant'è che è costituito da un "reddito medio ordinario" determinato mediante l'applicazione di tariffe d'estimo»*.

L'articolo 26, comma 1, del TUIR evidenzia che i redditi fondiari sono imputati ai soggetti *«che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale»*.

Si osserva che la nuda proprietà per sua natura si accompagna all'usufrutto, il quale riserva a priori al suo titolare il diritto di godere della cosa e di poter percepire anche i frutti prodotti (artt. 981 e 984 c.c.).

Coerentemente, ai fini dell'imputazione del reddito, ai sensi del citato articolo 26 del TUIR, la costituzione del diritto di usufrutto comporta lo spostamento della soggettività passiva d'imposta dal proprietario all'usufruttuario titolare del diritto di godere della cosa e dei frutti prodotti ai sensi degli artt. 981 e 984 c.c. (cfr. tra l'altro risoluzione n. 381/E del 14 ottobre 2008).

Con riferimento all'applicazione del regime della "*cedolare secca*" si osserva che, a decorrere dall'anno 2011, l'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 ha previsto che, *«In alternativa facoltativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo può optare»* per il predetto regime sostitutivo.

In altri termini, tale disposizione ha introdotto la possibilità per le 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 del predetto regime.

Trattasi di un regime di tassazione alternativo rispetto al quello ordinario di tassazione del reddito fondiario derivante dalla locazione di immobili ad uso abitativo, per effetto del quale per il periodo di durata dell'opzione, non si applicano le aliquote progressive per scaglioni di reddito e le relative addizionali ma un'imposta sostitutiva dell'IRPEF e delle addizionali sul reddito fondiario prodotto dall'immobile locato

(ovvero il canone annuo di locazione previsto dal contratto), nonché delle imposte di registro e di bollo.

Per approfondimenti si rinvia ai provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 7 aprile 2011 e del 10 gennaio 2014 e ai chiarimenti forniti, tra l'altro, con le circolari del 1° giugno 2011, n. 26/E e del 4 giugno 2012, n. 20/E.

Nel caso di specie, l'*Istante*, in qualità di nudo proprietario, pur avendo la disponibilità "*di fatto*" di una parte dell'immobile gravato di usufrutto a favore della madre che intende locare a terzi, non può optare per il regime della cedolare secca, atteso che, come sopra precisato, tale regime si pone in alternativa facoltativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario, ai fini dell'IRPEF, che, come sopra illustrato, non è imputato al nudo proprietario ai sensi del citato articolo 26 del TUIR.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**  
**(firmato digitalmente)**