



*C&P Account Management  
Studio Commerciale Tributario*

*Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651  
Via Orazio Coccannari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476  
Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310  
E-mail: [segreteria.roma@cpaccountmanagement.it](mailto:segreteria.roma@cpaccountmanagement.it)  
E-mail: [segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it](mailto:segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it)  
E-mail: [segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it](mailto:segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it)*

## **Ai gentili clienti e Loro Sedi**

### **Contratto di locazione stipulato dal nudo proprietario escluso dalla cedolare Secca**

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che nella risposta ad interpello 15.2.2023 n.216, l'Agenzia delle Entrate ha escluso che **il nudo proprietario possa accedere alla cedolare secca sulle locazioni abitative** di cui all'art. 3 del DLgs. 23/2011. Secondo l'Agenzia, l'imposta sostitutiva **si pone come alternativa facoltativa rispetto al regime ordinario vigente che, a norma dell'art. 26 del TUIR, vuole che il reddito da locazione sia imputato all'usufruttuario**. Pertanto, sebbene, nel caso di specie, **l'usufruttuario abbia lasciato la materiale disponibilità di una parte dell'immobile al nudo proprietario**, questi non potrebbe accedere alla cedolare secca ove stipulasse **un contratto di locazione su tale quota immobiliare**.

#### **Premessa**

Nella risposta ad interpello 15.2.2023 n. 216, **l'Agenzia delle Entrate esamina la possibilità di applicare la cedolare secca per il nudo proprietario dell'abitazione**.

*C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO COMMERCIALE TRIBUTARIO  
Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651  
Via Orazio Coccannari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476  
Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310  
E-mail: [segreteria.roma@cpaccountmanagement.it](mailto:segreteria.roma@cpaccountmanagement.it)  
E-mail: [segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it](mailto:segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it)  
E-mail: [segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it](mailto:segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it)*

## Caso di specie

---

### Nel caso di specie:

- **un soggetto è titolare del diritto di usufrutto sull'abitazione in cui abita;**
- **i figli sono titolari, al 50% ciascuno, della nuda proprietà del medesimo immobile.**

## Osserva

**La madre, usufruttuaria, ha lasciato libera una porzione dell'immobile che i figli, nudi proprietari, vorrebbero locare a terzi (con il consenso della madre usufruttuaria). I nudi proprietari si rivolgono all'Amministrazione finanziaria per avere conferma della possibilità di applicare la cedolare secca sul contratto di locazione da stipulare.**

## Esclusione della cedolare per il nudo proprietario

---

L'Agenzia delle Entrate **esclude che il nudo proprietario possa applicare la cedolare secca.**

## Osserva

**La cedolare secca (art. 3 del DLgs. 23/2011) è il regime opzionale di imposizione sostitutiva sul reddito fondiario derivante dalla locazione di immobili abitativi, che sostituisce l'IRPEF, le addizionali regionale e comunale all'IRPEF, nonché le imposte di registro e di bollo relative al contratto di locazione (cfr. circ. 1.6.2011 n. 26, § 5).**

La norma **consente alle persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento su unità immobiliari abitative locate, che non agiscano nell'esercizio di imprese, arti o professioni, di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva, invece del regime ordinario di tassazione del reddito da locazione.**

## Osserva

Posto che la cedolare secca **configura un regime di tassazione alternativo rispetto a quello ordinario di tassazione del reddito fondiario** derivante dalla locazione di immobili a uso abitativo, **essa può essere applicata solo dai soggetti cui, in base alle regole ordinarie, viene imputato il reddito da locazione dell'immobile.**

## Imputazione del reddito da locazione all'usufruttuario

---

*C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO COMMERCIALE TRIBUTARIO*

*Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651*

*Via Orazio Coccianari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476*

*Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310*

*E-mail: [segreteria.roma@cpaccountmanagement.it](mailto:segreteria.roma@cpaccountmanagement.it)*

*E-mail: [segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it](mailto:segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it)*

*E-mail: [segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it](mailto:segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it)*

L'Agenzia delle Entrate ricorda che l'art. 26 del TUIR **prevede la tassazione dei redditi fondiari "indipendentemente dalla percezione"** in capo *"ai soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale"*. Questa norma - ricorda l'Amministrazione citando la C.M. n. 150/1999, **non fissa il presupposto dell'imposta nel mero "possesso del reddito"**, inteso come disponibilità reale dello stesso, **bensì implica il possesso qualificato del cespite patrimoniale, che, da solo, è ritenuto sufficiente a determinare capacità contributiva**. Pertanto, **il reddito è imputato ai titolari di diritti reali sull'immobile, in proporzione ai diritti vantati**.

## Osserva

L'**usufrutto**, in particolare, è citato dall'art. 26 co. 1 del TUIR **come diritto che legittima l'imposizione**, di modo che - prosegue l'Amministrazione finanziaria - **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 da questa prodotti**.

### Esclusione del reddito da locazione in capo al nudo proprietario

Secondo l'Agenzia, posto che **nuda proprietà e usufrutto sono complementari**, **l'imputazione dei redditi da locazione in capo all'usufruttuario la esclude dalla nuda proprietà**.

## Osserva

Per questo motivo, dato che la **cedolare secca** configura un'alternativa facoltativa alla tassazione dei redditi fondiari, **essa non può che limitarsi all'usufruttuario e risulta preclusa al nudo proprietario**.

### Diversa posizione della Corte di Cassazione

Va rilevato che, dal punto di vista civilistico, **la Cassazione** (Cass. 27.12.2016 n. 27021) **ammette la possibilità per il nudo proprietario di locare l'immobile, ove ne abbia la materiale disponibilità**.

## Osserva

Da ultimo, poi, nella sentenza 25.6.2021 n. 18330, **la Corte di Cassazione si è spinta ad**

**affermare che** *"il titolare del diritto reale di nuda proprietà su di un fabbricato, che abbia la disponibilità di fatto del bene, può concedere l'immobile in locazione, ed i canoni in conseguenza pattuiti concorrono alla quantificazione della sua base imponibile, secondo la previsione generale di cui all'art. 23, e poi 26, del DPR n. 917 del 1986".*

**Non sembra**, quindi, che **la Cassazione condivide la tesi dell'Agenzia.**

*Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.*

Cordiali saluti

**C&P ACCOUNT MANAGEMENT – STUDIO COMMERCIALE TRIBUTARIO**

*Via Sabotino 46 - 00195 Roma (Rm) - Tel. 06/97274634 Fax: 06/97274651*

*Via Orazio Coccinari, 45/47 - 00011 Tivoli (Rm) - Tel. 0774/533997 - 0774/552218 Fax: 0774/509476*

*Via Consalvo da Cordova, 15 - 76121 Barletta (Bt) - Tel. 0883/825314 Fax: 0883/825310*

*E-mail: [segreteria.roma@cpaccountmanagement.it](mailto:segreteria.roma@cpaccountmanagement.it)*

*E-mail: [segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it](mailto:segreteria.tivoli@cpaccountmanagement.it)*

*E-mail: [segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it](mailto:segreteria.barletta@cpaccountmanagement.it)*