



COMMISSIONE NORME DI COMPORTAMENTO E DI COMUNE INTERPRETAZIONE IN MATERIA TRIBUTARIA

*** **

LOCAZIONE DI FABBRICATO DEL DETENTORE IN LOCAZIONE O IN COMODATO

NORMA DI COMPORTAMENTO N. 233 del 6 novembre 2025

MASSIMA

Quando, al di fuori dell'esercizio d'impresa, il conduttore di un fabbricato in locazione concede in sublocazione l'immobile locato, il proprietario o il titolare del diritto reale è soggetto a imposta secondo le regole di determinazione del reddito dei fabbricati senza considerare il corrispettivo della sublocazione, il quale è imponibile in capo al sublocatore, quale reddito diverso.

Analogamente, quando, al di fuori dell'esercizio d'impresa, il comodatario concede in locazione il fabbricato oggetto del comodato, per qualunque durata, il proprietario o il titolare del diritto reale è soggetto a imposta sul reddito fondiario senza considerare il corrispettivo della locazione, il quale è imponibile in capo al comodatario-locatore, quale reddito diverso.

MOTIVAZIONE

Quando, al di fuori dell'esercizio d'impresa, il proprietario, o il titolare del diritto reale, concede in locazione un fabbricato, e il locatario, a propria volta, concede in sublocazione¹ lo stesso immobile, il proprietario, o il titolare del diritto reale, determina il reddito imponibile ai fini IRPEF secondo le regole di determinazione del reddito dei fabbricati, ovvero, su opzione e quando siano ravvisabili i presupposti applicando il regime della cedolare, comunque non considerando il canone di locazione percepito dal sublocatore².

¹ L'articolo 1594, Cod. Civ. stabilisce che, salvo diversa pattuizione, il conduttore possa sublocare l'immobile, interamente o in parte.

² Se Tizio concede in locazione a Caio per un canone x, e Caio concede in locazione a Sempronio per un canone y, nel dichiarare il reddito imponibile Tizio tiene conto del canone x, senza considerare il canone y che percepisce Caio.

Similmente, quando, al di fuori dell'esercizio d'impresa, il proprietario, o il titolare del diritto reale, concede in comodato un fabbricato e il comodatario concede in locazione lo stesso immobile³, il comodante determina il reddito imponibile ai fini IRPEF quale reddito fondiario non considerando il canone della locazione percepito dal comodatario.

In via generale, il presupposto impositivo del reddito di locazione si realizza in capo al concedente il fabbricato, sia esso il soggetto che detiene l'immobile in virtù di un contratto di locazione o il comodatario, assumendo la veste di parte contrattuale in tale contratto di locazione e, perciò stesso, manifestando la capacità contributiva derivante dall'avere titolo a incassare il relativo canone.

Occorre osservare, infatti, che quando l'articolo 26 del Tuir dispone che i redditi fondiari concorrono a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili *"indipendentemente dalla percezione"* non intende stabilire che tutti i redditi che chiunque ritrae dall'immobile siano imponibili in capo ai proprietari o ai titolari di diritto reale, anche quando siano altri a realizzarli, ma che i redditi dei quali un soggetto sia possessore ai sensi dell'articolo 1 del Tuir sono imponibili in capo allo stesso anche nel caso in cui non si realizzi l'incasso.

Quanto sopra, peraltro, è confermato *apertis verbis* dal legislatore⁴ con riferimento alle locazioni di durata non superiore a trenta giorni, le cui previsioni, sul punto, non vi è motivo di non estendere a quelle di durata superiore⁵.

Nel caso di locazione di un immobile abitativo per un periodo non superiore a trenta giorni, al di fuori dell'esercizio di impresa commerciale, da parte della persona fisica che ne abbia la detenzione in forza di un contratto di comodato, il reddito imponibile ai fini IRPEF si determina infatti in base agli stessi criteri del reddito ascrivibile alla sub-locazione⁶, ovvero:

³ L'articolo 1804, comma 2, Cod. Civ. stabilisce che il comodatario non possa *"concedere a un terzo il godimento della cosa senza il consenso del comodante"*.

⁴ Art. 4, c. 3, D.L. n. 50 del 24 aprile 2017.

⁵ In epoca antecedente l'emissione del D.L. n. 50 del 24 aprile 2017, l'Agenzia delle Entrate si è espressa nel senso di ritenere che in caso di concessione in locazione da parte del comodatario sia il possessore a dovere dichiarare il reddito IRPEF da locazione (Risoluzione n. 381/E/2008 e Risoluzione n. 394/E/2008). Similmente, la Suprema Corte con le sentenze 2.3.2021, n. 5588 e 26.2.2024 n. 5000, con un indirizzo che prendeva spunto da una Sentenza della Corte di Cassazione concernente l'ICI (Cass. Sez. V 30.4.2015 n. 8767), la quale, a propria volta, richiamava una Sentenza in materia non tributaria (Cass. Sez. 3, Sentenza 25.6.2013 n. 15877). Peraltro, se è condivisibile la considerazione secondo la quale il comodato non attribuisce il possesso e la conseguenza tratta in ordine al fatto che l'onere tributario ICI non si trasferisce in capo al comodatario, non è condivisibile che così sia anche per quanto concerne l'onere tributario IRPEF sul canone di locazione.

⁶ *"Relativamente, invece, alla concessione in godimento dell'immobile da parte del comodatario, si ritiene che, per effetto delle nuove disposizioni che prevedono l'applicazione della ritenuta in capo al comodatario, il comodante resti titolare del reddito fondiario derivante dal possesso dell'immobile oggetto di comodato mentre il comodatario /locatore, diventi titolare del reddito derivante dal contratto di concessione in godimento qualificabile come reddito*

- a) per il comodante, quale “*reddito fondiario*”, senza considerazione del corrispettivo previsto nella locazione,
- b) per il comodatario/locatore, quale “*reddito diverso*”, ai sensi dell’articolo 67, comma 1, lettera h) del Tuir, da determinarsi ai sensi dell’articolo 71, comma 2 del Tuir, con possibilità di accedere alla cedolare secca, quando ricorrano i presupposti⁷.

Non vi sono disposizioni normative o ragioni di interpretazione sistemica che giustifichino una diversa imputazione del reddito derivante dalla (sub) locazione posta in essere dal comodatario/locatore nel caso in cui tale contratto sia di durata superiore a trenta giorni.

diverso assimilabile alla sublocazione. Per le locazioni brevi sono, pertanto, superati, i precedenti orientamenti di prassi volti ad attribuire al comodante la titolarità del reddito fondiario, determinato tenendo conto anche dei corrispettivi derivanti dal contratto di locazione stipulato dal comodatario/locatore (cfr. Ris. n. 381/E e Ris. n. 394/E del 2008)” (Circolare Agenzia Entrate 12.10.2017 n. 24).

⁷ Si osserva che la cedolare secca è applicabile non solo ai redditi di fabbricati, ma anche ai redditi diversi. Nel caso della sublocazione, peraltro, l’accesso alla cedolare secca non consente di dedurre il canone di locazione pagato dal primo locatario, rendendo spesso penalizzante tale regime rispetto a quello ordinario, nel cui ambito il canone di locazione corrisposto è deducibile in quanto ai sensi del comma 2 dell’articolo 71 del Tuir, i redditi di cui alla lettera h) del comma 1 dell’articolo 67 del Tuir “sono costituiti dalla differenza tra l’ammontare percepito nel periodo di imposta e le spese specificamente inerenti alla loro produzione”.