

Dichiarazione dei redditi delle proprietà comuni condominiali

Data Articolo: 26 Giugno 2018

Autore Articolo: Giuseppina Spanò

Quale tassazione è prevista per il reddito degli immobili condominiali di proprietà comune? Come deve essere compilata la dichiarazione dei redditi dei singoli condòmini? Qual è la disciplina impositiva di favore in relazione ad alcune tipologie catastali?

L'[art. 1117 del codice civile](#) tratta delle parti comuni dell'edificio che appartengono quindi ai proprietari delle singole unità immobiliari che lo compongono.

Ai fini che qui ci interessano, sono tali anche se per un godimento periodico e sempre che non risulti diversamente dal titolo di proprietà: le aree destinate a parcheggio e i locali per i servizi in comune, come la portineria compreso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati all'uso comune.

Gli immobili di cui sopra (che rispecchiano quelli elencati al comma n.2) dell'art. 1117 del codice civile) sono stati richiamati nell'art. 36 del TUIR (D.P.R. n. 917-1986) che li considera ai fini della tassazione IRPEF dei singoli condòmini proprietari.

L'[art. 36 del TUIR](#) precisa inoltre che gli immobili sopra elencati devono avere attribuita o deve essere possibile attribuibile ad essi un'autonoma rendita catastale.

Questo perché per l'attribuzione al condòmino della sua quota parte da dichiarare ai fini dei redditi, si dovrà riportare il valore della rendita catastale dell'immobile di comune proprietà ai rispettivi millesimi di proprietà.

Nel caso in cui questo calcolo dovesse risultare d'importo pari o inferiore ad € 25,82 , il condòmino non dovrà riportarlo nella propria dichiarazione dei redditi.

Nel caso in cui invece, il calcolo dovesse risultare d'importo superiore ad € 25,82, il condòmino dovrà riportarlo per intero nella propria dichiarazione dei redditi.

Infatti la somma di € 25,82 non è una franchigia ma solo un limite al cui superamento le imposte gravano sull'intero valore.

Nel caso in cui l'alloggio del portiere o un'altra proprietà condominiale tra quelle sopra elencate, dovessero essere concessi in locazione, ciascun condòmino dovrà riportare la quota di reddito di sua pertinenza nella propria dichiarazione dei redditi.

A questo proposito è opportuno sapere che i beni di comune proprietà sopra elencati, concessi in locazione, oppure anche la semplice rendita catastale dei negozi non usufruiscono della detassazione .

Le istruzioni alla dichiarazione dei redditi PF fascicolo 1, nei casi particolari dei redditi dei fabbricati, avvertono che l'esclusione di € 25,82 non si applica per gli immobili concessi in locazione e per i negozi.

Per chiarire meglio la questione, facciamo degli esempi:

- alloggio del portiere SFITTO, rendita catastale € 1.000: il condòmino proprietario di 10 millesimi, al quale è attribuita la rendita di € 10, non dovrà dichiararla perchè inferiore a € 25,82;
- alloggio del portiere SFITTO, rendita catastale € 1.000: il condòmino proprietario di 100 millesimi, al quale è attribuita la rendita di € 100, dovrà dichiararla interamente;
- alloggio del portiere concesso in locazione al canone annuo di € 2.500: il condòmino proprietario di 10 millesimi, cui è attribuita la rendita di € 25, dovrà dichiararla per intero perchè trattandosi di immobile concesso in locazione non può usufruire dell'agevolazione di € 25,82;
- negozio SFITTO, rendita catastale € 2.500: il condòmino proprietario di 10 millesimi, al quale è attribuita la rendita di € 25, dovrà dichiararla per intero perchè trattandosi di negozio non può usufruire dell'agevolazione di € 25,82.

Dott. Rag. Giuseppina Spanò – Palermo