

## Locazione Appartamento Condominiale

I locali condominiali destinati ad alloggio del portiere, una volta cessato il servizio e comunque mutata la destinazione d'uso, possono essere locati e quindi se ne può trarre profitto. Si tratta a quel punto di capire se e come quel reddito dev'essere diviso tra i condomini e in che modo l'amministratore deve attestare quell'entrata.

Al riguardo è utile osservare quanto specificato dall'agenzia delle entrate in relazione alla parte della dichiarazione dei redditi dedicata ai redditi da fabbricati. L'agenzia specifica che: *“i locali per la portineria, l'alloggio del portiere e per gli altri servizi oggetto di proprietà condominiale cui è attribuibile un'autonoma rendita catastale devono essere dichiarati dal singolo condomino solo se la quota di reddito a lui spettante per ciascuna unità immobiliare è complessivamente superiore a euro 25,82. L'esclusione non si applica per gli immobili concessi in locazione e per i negozi”*.

È bene ricordare che non tutti i beni comuni, pur dovendo essere dichiarati in catasto, hanno una loro autonoma rendita. Il locale caldaia, per esempio, pur essendo specificamente individuate in catasto lo sono come beni comuni non censibili.

Differente il caso delle unità immobiliari comuni suscettibili di produrre una rendita ai fini catastali e quindi fiscali. Tra esse è annoverabile l'alloggio del portiere.

Così, ad esempio, se l'alloggio del portiere ha una rendita catastale pari ad € 600,00, per capire se quel bene debba essere inserito nella dichiarazione è necessario ripartire il valore della rendita in base ai millesimi di proprietà generale. Se dalla risultante di questa operazione si evince che uno o più condomini hanno una rendita pro-quota superiore ad € 25,82 dovranno inserirla nella dichiarazione dei redditi. Questa attestazione può essere rilasciata dall'amministratore di condominio in carta semplice oppure calcolata direttamente dal condomino sulla base delle tabelle millesimali di proprietà generale.

Diverso il caso in cui l'alloggio sia locato: in quella circostanza bisognerà sempre riportare nella dichiarazione dei redditi la quota di reddito a loro spettante in ragione dei millesimi di proprietà generale o comunque la quota diversamente pattuita mediante accordo tra tutti i condomini indipendentemente dalla quota di reddito dipendente dalla rendita catastale.

Che cosa accade se l'appartamento pur essendo locato non produce alcun reddito da locazione in quanto l'inquilino è moroso?

Con una propria circolare del maggio 2014 l'agenzia delle entrate ha chiarito che *“per le sole locazioni di immobili ad uso abitativo, l'articolo 8, comma 5, della legge n. 431 del 1998, introducendo due nuovi periodi all'attuale art. 26 del TUIR, ha stabilito che i relativi canoni, se non percepiti, non concorrono alla formazione del reddito complessivo del locatore dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore”* (per conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto deve intendersi il provvedimento che lo convalida e non anche la materiale esecuzione del medesimo). [Circ. n. 11/E del 21 maggio 2014].

In tal caso spetta sempre all'amministratore – quale titolare dell'azione di sfratto – certificare al condomino la conclusione dell'azione, in questo caso fornendogli copia del provvedimento conclusivo del procedimento di sfratto.