

## **LA LOCAZIONE delle PARTI COMUNI CONDOMINIALI**

Preliminarmente dobbiamo distinguere le parti comuni accatastate o accatastabili da tutte le altre.

Fanno parte della prima categoria gli immobili esattamente e autonomamente distinguibili e tra questi, una unità immobiliare vera e propria (abitazione, ufficio, magazzino, cantina, solaio, box ecc. ecc.); fanno parte della seconda categoria, e quindi non accatastate o accatastabili autonomamente le scale, i pianerottoli, la facciata condominiale, il tetto o la terrazza comune e così via.

Da ricordare inoltre che la proprietà sia delle parti comuni propriamente dette (scale, pianerottoli ecc.) che degli immobili (uso abitazione, ufficio box ecc.) non sono intestate al “Condominio”, bensì ad ogni condomino (proprietario) in base ai propri millesimi di proprietà.

Si ricorda inoltre che, mentre per le abitazioni, uffici, box, in comproprietà con altri, occorre inserire nella propria dichiarazione dei redditi la quota parte di proprietà in proporzione ai millesimi, per le altre parti comuni (scale, tetti, pianerottoli ecc.) non vi è alcun obbligo di dichiarazione in quanto, dal punto di vista fiscale, facenti parte dell'immobile a cui si riferiscono.

Non è raro, quindi, e soprattutto in caso di non occupazione (alloggio libero per abolizione del servizio di portineria) che l'assemblea decida di locare detti immobili e, soprattutto in tempi recenti, non è raro locare altre parti comuni quali la facciata condominiale (per pubblicità di terzi) o la terrazza comune (per antenne di ricezione segnali satellitali).

In entrambi i casi si parla di locazione di parti comuni, anche se impropriamente, ma in entrambi i casi il risultato è di ricevere un corrispettivo da suddividere tra i condomini comproprietari di quel bene.

La lunga premessa è stata necessaria per ricordare che pur concretizzandosi sempre in un introito per il condominio, i riflessi nei confronti dei condomini sono di diversa natura a seconda di cosa il condominio stesso ha locato a terzi.

### **Locazione di immobile** (abitazione, ufficio, box)

La locazione, dopo giusta delibera assembleare e mandato all'Amministratore a firmare il relativo contratto, si inquadra in un “**Reddito da fabbricati**” e, per tale motivo, da inserire a cura di ogni condomino nel “**quadro B dell'Unico**” relativo all'anno in cui si è riscosso il corrispettivo.

L'Amministratore in carica nel mese di febbraio, farà una ripartizione del canone riscosso nell'anno solare precedente in base ai millesimi di proprietà e lo consegnerà ad ogni condomino, specificando l'origine della locazione (immobile, ufficio, box) per dare la possibilità di inserire tale cifra in modo corretto e nel quadro di competenza.

E' importante specificare l' oggetto della locazione proprio per indicare l' allocazione esatta di quell' importo all' interno del "Modello Unico". Ricordiamo infatti che inserendo un importo derivante da locazione di immobili nel quadro B del modello Unico annuale, si possono avere due tipi di abbattimento (sconto) ed esattamente: il **15%** relativo alle locazione di immobili con canone ordinario, e un ulteriore 30% (sulla differenza dell' 85% ) e quindi per un totale del **40,50%** se il contratto è stato stipulato con canone agevolato (solo per uso abitazione).

Si pagheranno quindi le tasse solo sull' imponibile di propria competenza, tenendo conto dei suddetti possibili abbattimenti.

**Locazione altre parti comuni** (facciate condominiali, terrazze, tetti ecc.)

In tale ipotesi e sempre dopo aver ottenuto giusta delibera e mandato alla stipula, il reddito generato dall' introito del relativo corrispettivo **NON** è "reddito da fabbricati", bensì "**Reddito diverso**" e , come tale, da inserire nel "**quadro L del Modello Unico**".

La differente allocazione di quadro porta alla conseguente impossibilità di poter usufruire di quelle detrazioni (15% o 40,50%) e, per tale motivo, le tasse andranno pagate sull' intero importo di propria competenza (canone in proporzione ai propri millesimi di proprietà).

Ancora più importante, quindi, è specificare l' origine di quell' introito, onde evitare di far inserire nel posto sbagliato l' importo e rischiare di usufruire di una detrazione non spettante.

**Destinazione delle entrate da locazione di parti comuni**

Pur ammettendo che si possa deliberare di riscuotere le quote spettanti per la locazione delle parti comuni, è prassi consolidata di non versare realmente ad ogni condomino la quota a lui spettante, ma di considerarla come versamento da questi eseguito nelle rate condominiali di periodo. Sarà comunque sempre l' assemblea ad indicare all' Amministratore la destinazione di tali entrate.

**Conclusione**

Concludiamo con il ribadire che le entrate da locazione di parti comuni, quali esse siano, non costituiscono un reddito del condominio, bensì di ogni singolo condomino e che solo a questi spetta inserire la quota di sua spettanza nella dichiarazione dei redditi propria.

**CARATOZZOLO Dr RAFFAELE**