Cedolare secca e nuda proprietà: chi deve dichiarare i canoni di affitto?

Il nudo proprietario può applicare la cedolare secca se l'usufruttuario lo autorizza ad affittare l'immobile e incassare i canoni? Le indicazioni di FiscoOggi e dell'Agenzia delle Entrate.

di Redazione tecnica – 11.11.2026

Il **nudo proprietario** può **concedere in locazione un immobile** sul quale un altro soggetto conserva il **diritto di usufrutto**? E se l'usufruttuario lo autorizza a stipulare il contratto e a incassare i canoni, chi deve dichiarare i redditi e, soprattutto, chi può scegliere il regime della **cedolare secca**?

La questione, frequente nelle situazioni familiari in cui un genitore conserva l'usufrutto dell'abitazione e il figlio ne possiede la nuda proprietà, è stata recentemente affrontata da **FiscoOggi,** la rivista online dell'**Agenzia delle Entrate**, che, rispondendo al quesito di un lettore, ha ribadito come la semplice autorizzazione a locare l'immobile e a percepirne i canoni non attribuisca al nudo proprietario il diritto di applicare la cedolare secca.

Cedolare secca e usufrutto: chi deve dichiarare i canoni?

Per comprendere le ragioni di questa conclusione occorre distinguere la gestione materiale della locazione dalla titolarità fiscale dei relativi redditi, tenendo conto delle disposizioni del TUIR e dei chiarimenti già forniti dall'Agenzia delle Entrate.

Il riferimento normativo è l'articolo 26 del d.P.R. n. 917/1986 (TUIR), secondo cui i redditi fondiari concorrono alla formazione del reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, indipendentemente dalla loro effettiva percezione, fatte salve le eccezioni previste dalla legge.

Quando un immobile è gravato da usufrutto, il diritto di goderne e di percepirne i frutti, compresi i canoni di locazione, spetta all'usufruttuario, come previsto dagli articoli 981 e 984 del Codice civile.

La semplice circostanza che il nudo proprietario incassi materialmente l'affitto **non comporta quindi il trasferimento della titolarità fiscale del reddito**, che resta ordinariamente imputato all'usufruttuario anche quando quest'ultimo abbia autorizzato un altro soggetto a gestire la locazione e a riscuotere i canoni per suo conto.

Lo stesso principio rileva per la cedolare secca, disciplinata dall'articolo 3 del D.Lgs. n. 23/2011, che riserva l'opzione al proprietario o al titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile abitativo concesso in locazione.

Cedolare secca e nudo proprietario: quando l'opzione non è ammessa

Il problema era già stato affrontato dall'Agenzia delle Entrate con la risposta n. 216 del 15 febbraio 2023, relativa a un'abitazione della quale due fratelli possedevano la nuda proprietà, mentre la madre conservava il diritto di usufrutto.

Uno dei figli, avendo la disponibilità materiale di una porzione dell'immobile, intendeva concederla in locazione e chiedeva se potesse applicare la cedolare secca sui relativi canoni.

L'Agenzia ha escluso questa possibilità, precisando che la costituzione dell'usufrutto attribuisce al suo titolare il diritto di godere dell'immobile e di percepirne i frutti, con la conseguenza che il reddito fondiario deve essere ordinariamente imputato all'usufruttuario.

Secondo l'Amministrazione finanziaria, dunque, **la disponibilità materiale dell'immobile non è sufficiente** a consentire al nudo proprietario di esercitare l'opzione per la cedolare secca, anche quando sia quest'ultimo a occuparsi della locazione.

Il principio confermato da FiscoOggi richiama la risposta: la possibilità di gestire un immobile e incassarne i canoni non determina automaticamente il trasferimento della titolarità fiscale del reddito né consente di scegliere il regime sostitutivo.

Nudo proprietario autorizzato a incassare l'affitto: chi dichiara il reddito?

Tornando al caso di un padre usufruttuario che autorizza il figlio nudo proprietario ad affittare l'abitazione e a incassare i relativi canoni, il punto determinante è che la semplice autorizzazione non modifica la titolarità del diritto di usufrutto né le ordinarie regole di imputazione dei **redditi fondiari**.

Se il figlio agisce per conto del padre, occupandosi della stipula o della gestione del contratto e della riscossione dell'affitto, i relativi redditi restano fiscalmente imputati all'usufruttuario, al quale compete anche la possibilità di applicare la cedolare secca, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalla normativa.

Il nudo proprietario non può quindi scegliere autonomamente il regime sostitutivo soltanto perché è stato autorizzato a gestire la locazione o perché i canoni vengono materialmente versati sul suo conto.

Tale distinzione va tenuta in considerazione soprattutto negli accordi familiari, casi nei quali la gestione dell'immobile può essere affidata a un soggetto diverso dall'usufruttuario senza che ciò comporti necessariamente una modifica dei diritti reali e delle relative conseguenze fiscali.

Locazione con usufrutto: cosa cambia per la cedolare secca e i redditi

Quando un immobile è gravato da usufrutto, la semplice autorizzazione al nudo proprietario a concederlo in locazione e a incassarne i canoni non comporta il trasferimento della titolarità fiscale del reddito né gli attribuisce il diritto di applicare la cedolare secca.

Come ribadito da FiscoOggi e già precisato dall'Agenzia delle Entrate nella risposta n. 216/2023, i redditi fondiari restano ordinariamente **imputati all'usufruttuario**, indipendentemente dal soggetto che provvede materialmente alla riscossione dei canoni per suo conto.

Prima di stipulare il contratto è quindi opportuno verificare a quale titolo il nudo proprietario intervenga nella gestione della locazione, evitando di attribuire a una semplice autorizzazione effetti fiscali che non derivano automaticamente dall'accordo tra le parti.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*