

Informativa per la clientela di studio

N. 07 del 14.01.2021

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: La disciplina dei canoni di locazione non riscossi

Gentile Cliente,

i canoni di locazioni non percepiti devono “comunque” essere dichiarati dal locatore. Di seguito la normativa che regola le modalità di dichiarazione e “recupero” del credito d'imposta.

Premessa

Prima del D.L. 34/2019 (Decreto crescita), i canoni di locazione “non percepiti” dovevano, comunque, essere dichiarati dal conduttore nella propria Dichiarazione dei Redditi.

La legge, infatti, impone la tassazione dei canoni di locazione immobiliare abitativa, a prescindere dalla loro effettiva percezione.

Per questi redditi, infatti, non è prevista la tassazione secondo il “*principio di cassa*”, ma secondo il “*principio di competenza*”.

A partire dal 01/01/2020, invece, con il D.L. 34/2019, con la semplice intimazione di sfratto, il locatore non è più tenuto a dichiarare i canoni non percepiti.

Nei paragrafi successivi esamineremo le modalità di dichiarazione dei canoni non percepiti.

E' utile precisare che tale normativa vale esclusivamente per i canoni di locazione su unità abitative (categoria A, tranne la categoria A/10), mentre, per quelli riguardanti le unità commerciali vale sempre “*il principio di competenza*”.

Tassazione dei canoni non percepiti prima del D.L. 34/2019 (Decreto Crescita)

L'articolo 26 del del DPR n 917/86 (così come modificato dall'articolo 8, comma 5, della Legge n 413/98), nella sua precedente formulazione, valida per i contratti di locazione stipulati fino al 31 dicembre 2019 stabilisce che:

“i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore.

Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare”.

Quindi, i canoni di locazione relativi ad immobili abitativi concorrono sempre a formare reddito imponibile ai fini IRPEF (o cedolare secca).

La tassazione dei canoni di locazione avviene, quindi, indipendentemente dall'effettiva percezione e, comunque, fino al momento di convalida dello sfratto.

Il principio di tale tassazione, contrariamente a quanto previsto per gli altri redditi delle persone fisiche, è quello “*di competenza*”, anziché “*di cassa*”, cioè, tassazione solo dal momento dell'effettiva percezione del reddito.

Ai sensi dell'art. 26 del TUIR, è prevista l'esclusione dei canoni di locazione non riscossi dal reddito complessivo (IRPEF o Cedolare Secca) in presenza delle seguenti condizioni:

- L'immobile risulta locato a uso abitativo (categoria A, tranne la categoria A/10);
- Il conduttore dell'immobile risulta moroso rispetto ai canoni locativi.
- Si è concluso il procedimento di intimazione di sfratto o di ingiunzione di pagamento.

Soltanto in caso di sussistenza contemporanea di tutte le condizioni sopra dette permette al proprietario dell'immobile di non dichiarare (nel modello Redditi PF o nel modello 730) il reddito relativo ai canoni di locazione non riscossi. In alternativa ai canoni di locazione non riscossi, il proprietario dovrà dichiarare la “rendita catastale”.

Naturalmente, la rendita catastale potrà essere indicata solo se il procedimento di intimazione di sfratto è arrivato prima della presentazione della dichiarazione dei redditi.

Provvedimento di sfratto prima del 30 novembre (termine ultimo di presentazione della dichiarazione dei redditi)

Se la comunicazione di intimazione di sfratto avviene entro il 30 novembre (termine di presentazione del modello Redditi persone fisiche) è possibile evitare la tassazione del canone relativo all'anno di imposta precedente, oggetto della dichiarazione.

In questo caso indicare nel quadro “B”, relativo ai redditi fondiari, il codice 4 nella casella 7 (“casi particolari”), e la relativa rendita catastale.

In questo modo viene assoggettata a tassazione la rendita catastale rivalutata dell'immobile.

Qualora il canone di locazione sia stato percepito solo per una parte dell'anno, deve essere compilato, per tale canone un rigo, riportando solo la quota di canone effettivamente percepita, ed un rigo con spunta nella casella “continuazione”, per il rimanente periodo, indicando solo la rendita catastale.

Provvedimento di sfratto successivo al 30 novembre (termine ultimo di presentazione della dichiarazione dei redditi)

Qualora il provvedimento del Giudice arrivi oltre il 30 novembre, i canoni di locazione non riscossi devono essere soggetti a tassazione.

Quindi, il canone di locazione non riscosso rimane comunque soggetto ad IREPF o a Cedolare Secca.

In questo caso, successivamente al provvedimento di sfratto, al contribuente sarà riconosciuto un “credito d’imposta” pari alle imposte pagate a causa dell’indicazione in dichiarazione dei canoni.

Per determinare la misura del credito è necessario riliquidare (senza trasmissione) le dichiarazioni delle annualità dove tali canoni sono stati tassati, sostituendo al reddito proveniente dal canone, la rendita catastale rivalutata dell’immobile.

Tale credito, una volta determinato, deve essere riportato nel quadro CR, al rigo CR8 della prima dichiarazione utile successiva alla conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida dello sfratto, e comunque non oltre il termine ordinario di prescrizione decennale.

Il credito d’imposta derivante dai canoni di locazione non riscossi

L’art. 26 del Tuir dispone che per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti, come da accertamento avvenuto nell’ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità, è riconosciuto un *credito d’imposta di pari ammontare*.

Per determinare il credito d’imposta che spetta, è necessario calcolare le imposte pagate in più, relativamente ai canoni non percepiti, riliquidando la dichiarazione dei redditi di ciascuno degli anni per i quali in base all’accertamento avvenuto nell’ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore, sono state pagate maggiori imposte per effetto di canoni di locazione non riscossi.

Nell’effettuare le operazioni di riliquidazione si deve tenere conto:

- della rendita catastale degli immobili;
- di eventuali rettifiche ed accertamenti operati dagli uffici.

Ai fini del calcolo del credito d’imposta spettante invece, non è rilevante quanto pagato ai fini del contributo al servizio sanitario nazionale.

L’eventuale successiva riscossione totale o parziale dei canoni per i quali si è usufruito del credito d’imposta come sopra determinato, comporterà l’obbligo di dichiarare tra i redditi soggetti a tassazione separata (salvo opzione per la tassazione ordinaria) il maggior reddito imponibile rideterminato, anche

nell'ipotesi di contratto di locazione per il quale il contribuente abbia deciso di avvalersi dell'opzione per la "cedolare secca".

Il credito d'imposta in questione può essere indicato nella prima dichiarazione dei redditi utile successiva alla conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida dello sfratto, e comunque non oltre il termine ordinario di prescrizione decennale.

In ogni caso, qualora il contribuente non intenda avvalersi del credito d'imposta nell'ambito della dichiarazione dei redditi, ha la facoltà di presentare agli uffici finanziari competenti, entro i termini di prescrizione sopra indicati, **apposita istanza di rimborso**.

Al fine della maturazione del "credito d'imposta" è assolutamente indispensabile che i canoni di locazione non riscossi siano espressamente elencati nel provvedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore.

Tassazione dei canoni non percepiti dopo il D.L. 34/2019 (Decreto Crescita)

Il D.L. n. 34/19, convertito con modificazioni dalla Legge n. 58/2019 ha modificato la formulazione dell'art. 26 del DPR n. 917/86 (TUIR).

Tale decreto consente al locatore di non dover pagare imposte sui canoni di locazione (non percepiti) fin *"dal momento in cui procede con l'intimazione di sfratto per morosità o con l'ingiunzione di pagamento"*.

Quindi, non occorre più attendere, come prevedeva il testo prima della modifica, la conclusione della procedura di sfratto per morosità.

Art. 26 del TUIR (così come modificato dal D.L. 34/2019):

"I redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito, purché la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento. Ai canoni non riscossi dal locatore nei periodi d'imposta di riferimento e percepiti in periodi d'imposta successivi si applica l'articolo 21 in relazione ai redditi di cui all'articolo 17, comma 1, lettera n-bis).

Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare".

N.B.: Il nuovo art. 26 del TUIR trova applicazione sui contratti di locazione stipulati e registrati a partire dal 01/01/2020.

Tabella riepilogativa

Di seguito una tabella riepilogativa:

TASSAZIONE DEI CANONI NON PERCEPITI PRIMA DEL D.L. 34/2019		
Procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità intervenuto dopo il 30 Novembre	Canoni di locazione non percepiti: DA DICHIARARE	<ul style="list-style-type: none">• Credito d'imposta, pari alle imposte pagate sui canoni di locazione non percepiti, da indicare nella prima dichiarazione utile, successiva al decreto di sfratto• Istanza di rimborso delle imposte pagate sui canoni di locazione non percepiti. TERMINE DI PRESCRIZIONE DECENNALE
Procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità intervenuto prima del 30 Novembre	Canoni di locazione non percepiti: DA NON DICHIARARE	Non si ha luogo a nessun Credito d'imposta.
TASSAZIONE DEI CANONI NON PERCEPITI DOPO IL D.L. 34/2019		
Contratti di locazione stipulati fino al 31/12/2019	Vale quanto scritto per "ante D.L. 34/2019"	Credito d'imposta o Istanza di rimborso come scritto in "ante D.L. 34/2019"
Contratti di locazione stipulati (e registrati) dal 01/01/2020	Canoni di locazione non percepiti: DA NON DICHIARARE in presenza di intimazione di sfratto per morosità o ingiunzione di pagamento.	

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....✍