

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

TASSAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE NON RISCOSSI

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)

L'art. 3-quinquies del DL 30 aprile 2019, n. 34 (cd. Decreto Crescita), convertito con modifiche dalla Legge 28 giugno 2019, n. 58, ha modificato l'art. 26, comma 1, del TUIR, relativamente alla tassazione dei canoni di locazione non riscossi. In particolare, è stato previsto che, i canoni di locazione non riscossi non concorrono a formare il reddito qualora la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento.

TASSAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE PRIMA DELLA RIFORMA (ART. 26 TUIR)

L'art. 26 del TUIR stabilisce il principio generale secondo cui i redditi fondiari (nel cui ambito rientrano i canoni di locazione riferiti a contratti stipulati fuori dell'esercizio d'impresa), concorrono a formare il reddito complessivo del contribuente (titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sull'immobile), indipendentemente dall'effettiva percezione. E' altresì previsto che, la tassazione dei canoni non percepiti debba avvenire fino a che non giunga a termine il procedimento giurisdizionale di convalida dello sfratto per morosità del conduttore. Solamente a partire da questo momento è possibile non assoggettare a tassazione i canoni non percepiti, mentre per quelli non percepiti nei precedenti periodi d'imposta, ma già tassati, è prevista l'attribuzione di un credito d'imposta pari all'imposta già pagata.

LE NOVITA' INTRODOTTE DAL DECRETO LEGGE 34/2019

La novità introdotta dall'art. 3-quinquies del DL 34/2019, modifica l'art. 26 del TUIR, prevedendo che, 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, alternativamente, dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento.

Così facendo viene anticipato il momento a partire dal quale il locatore evita la tassazione di somme non percepiti, ed a tale proposito il dossier del Servizio Studi della Camera del 10 giugno 2019 precisa che il contribuente potrà "usufruire della detassazione dei canoni non percepiti senza dover attendere la conclusione del procedimento di convalida dello sfratto, ma provandone la mancata corresponsione in un momento antecedente, ovvero mediante l'ingiunzione di pagamento o l'intimazione di sfratto per morosità". In coerenza con tale modifica normativa, è poi previsto che, i canoni non riscossi dal locatore nei periodi d'imposta di riferimento e percepiti in periodi d'imposta successivi, saranno soggetti a tassazione separata, disciplinata dall'art. 21 in relazione ai redditi di cui all'articolo 17, comma 1, lettera n-bis) del TUIR, con le stesse modalità previste per i redditi conseguiti a titolo di rimborso e di oneri dedotti dal reddito complessivo o per i quali sia è usufruito della detrazione in periodi d'imposta precedenti.

ENTRATA IN VIGORE

La modifica ha effetto per i contratti di locazione di solo uso abitativo **STIPULATI a decorrere dal 1° gennaio 2020** e, pertanto, in riferimento a quei contratti stipulati entro il 31 dicembre 2019, valgono le regole tuttora in vigore per le locazioni ad uso abitativo, che stabiliscono:

- Assoggettamento ad imposta dei canoni ancorché non percepiti, fino alla risoluzione del contratto;
- La possibilità di usufruire di un credito d'imposta pari alle imposte versate sui canoni scaduti e non percepiti, come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità.

Il locatore, solo subito dopo la conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto, potrà quindi:

- Recuperare la maggiore imposta versata per i canoni di locazione non incassati, ma assoggettati a tassazione negli anni precedenti;
- Non assoggettare a tassazione il canone di affitto percepito ma solo la rendita catastale rivalutata.

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

Per determinare il credito d'imposta spettante 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, sono state pagate maggiori imposte per effetto di canoni di locazione non riscossi.

Il credito è richiesto:

1. Presentando istanza di rimborso entro 10 anni.
2. In sede di presentazione della prima dichiarazione utile, successiva alla convalida di sfratto e comunque non oltre il termine di prescrizione (10 anni).

Laddove si opti per la richiesta in sede di dichiarazione, il credito d'imposta in questione deve essere indicato nel seguente quadro:

- Nel modello 730, quadro G, Sezione I, Rigo G2;
- Nel modello Redditi PF, Quadro CR, Rigo CR8.

Bitonto, 19/12/2019

Dott. Vito SARACINO
Dottore Commercialista in Bitonto (BA)
info@studiosaracino.it
www.studiosaracino.it