

LE CONSEGUENZE FISCALI DEI CANONI NON PERCEPITI

Vi informo che l'art. 26 del Tuir stabilisce che i redditi da locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del processo giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. L'art. 26 del Tuir ammette, nel caso sopracitato, il riconoscimento di un credito d'imposta pari all'importo delle imposte versate sulle locazioni, ancorché non percepite. Per rideterminare il credito è necessario riliquidare le dichiarazioni reddituali di ciascuno degli anni per i quali sono state pagate le maggiori imposte; la differenza tra quanto effettivamente versato e quanto da versare costituisce credito per il contribuente il quale ne godrà nel quadro G del primo modello "Redditi" o 730 disponibile e comunque non oltre i termini della prescrizione decennale. Tale opportunità viene concessa anche nel caso dei contratti di locazione con assoggettamento del reddito alla cedolare secca. Qualora il contribuente non intenda utilizzare il credito d'imposta nella dichiarazione dei redditi, ha la facoltà di presentare agli Uffici finanziari competenti, entro il medesimo termine di prescrizione decennale, apposita istanza di rimborso. Se il contribuente, dopo la presentazione dell'istanza di rimborso o del beneficio del credito d'imposta, riesce a riscuotere anche parzialmente i canoni, dovrà dichiarare le somme ricevute tra i redditi soggetti a tassazione separata, salvo opzione per la tassazione ordinaria.

Una novità rilevante in merito alla tassazione dei canoni di locazione è stata di recente introdotta dall'art. 3-quinquies D.L. 34/2019, il quale ha modificato l'art. 26 del Tuir, stabilendo che canoni di locazione non incassati dal locatore, relativi ai contratti di locazione di immobili abitativi sottoscritti a partire dal 1.01.2020, potranno non essere assoggettati a tassazione in capo al locatore stesso già a partire dal momento dell'intimazione dello sfratto per morosità o dell'ingiunzione di pagamento. Per i contratti stipulati prima di tale data, invece, resta fermo il riconoscimento di un credito di imposta di pari ammontare 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. Nel caso, invece, di locazione di immobili commerciali, il canone deve essere sempre e comunque dichiarato nella misura in cui risulta nel contratto di locazione, a prescindere dal percepimento, fino alla risoluzione. In questo caso, le imposte versate per i canoni non percepiti non possono essere recuperate sotto forma di credito d'imposta, come per gli immobili abitativi. Pertanto, solo l'effettiva risoluzione del contratto permette al proprietario locatore la non imponibilità del canone di locazione, riportandone a tassazione solo la rendita catastale, ancorché sia iniziato il procedimento di convalida di sfratto per morosità del conduttore.

Dott. Pier Luigi Giambene