

SETTORE

IMPOSTE DIRETTE

**REDDITI FONDIARI NON INCASSATI:
NUOVE REGOLE NON APPLICABILI
NEL MOD. REDDITI 2019**

RIFERIMENTI

- **Art. 26, comma 1, TUIR**
- **Art. 3-quinquies, DL n. 34/2019**

IN SINTESI

Nell'ambito del c.d. "Decreto Crescita" è stata modificata la disciplina relativa alla tassazione dei canoni di locazione di immobili ad uso abitativo non percepiti.

In particolare, ora, la non concorrenza al reddito di dette somme è subordinata (soltanto) all'intimazione di sfratto per morosità ovvero dall'ingiunzione di pagamento. A tal fine, quindi, non risulta più necessario attendere la conclusione del procedimento di convalida di sfratto per morosità dell'inquilino.

La nuova disposizione "di favore" trova applicazione con riferimento ai contratti stipulati a decorrere dall'1.1.2020 e quindi non risulta applicabile nell'ambito del mod. REDDITI 2019.

Si evidenzia inoltre che in tale occasione il Legislatore, confermando quanto già previsto in passato dall'Agenzia delle Entrate, ha introdotto nella norma di riferimento la specifica che i canoni incassati in periodi d'imposta successivi a quello di riferimento vanno assoggettati a tassazione separata.

Nell'ambito del DL n. 34/2019, c.d. "Decreto Crescita", il Legislatore ha modificato la disciplina relativa alla tassazione dei canoni di locazione di immobili ad uso abitativo non percepiti.

In particolare l'art. 3-quinquies ha riformulato l'art. 26, comma 1, TUIR dedicato all'imputazione dei redditi fondiari, come di seguito riportato.

Art. 26, comma 1, TUIR	
Ante DL n. 34/2019	Post DL n. 34/2019
<p><i>I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale, salvo quanto stabilito dall'art. 30 [ora art. 33], per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale, salvo quanto stabilito dall'art. 30 [ora art. 33], per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Ai canoni non riscossi dal locatore nel periodo 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)</i></p> <p><i>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.</i></p>



Il comma 2 del citato art. 3-quinquies prevede espressamente che le nuove disposizioni relative ai canoni non percepiti **"hanno effetto per i contratti stipulati a decorrere dal 1° gennaio 2020"**.

Da quanto sopra deriva quindi che:

- nell'ambito del mod. REDDITI 2019 le nuove disposizioni non possono trovare applicazione;
- a decorrere dal 2020 risulterà necessario verificare la data di stipula del contratto di locazione per determinare quali disposizioni applicare.



La disciplina in esame riguarda esclusivamente i canoni relativi a contratti di locazione di **immobili ad uso abitativo**.

CANONI NON RISCOSSI E CONTRATTO STIPULATO ENTRO IL 31.12.2019

Per i **contratti di locazione stipulati entro il 31.12.2019** trova applicazione quanto disposto dal sopra citato art. 26, comma 1, nella formulazione vigente **"ante"** DL n. 34/2019.

Conseguentemente, **"i redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono l'immobile"** ed il locatore di un **immobile ad uso abitativo** può **non indicare** l'importo dei **canoni non percepiti** nel mod. REDDITI **soltanto** nel caso in cui il **procedimento di convalida di sfratto per morosità dell'inquilino si è concluso**

entro il termine di presentazione della dichiarazione. In tal caso l'immobile concorre alla formazione del reddito complessivo in base alla rendita catastale.



(*) Alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi.

(**) Se nell'anno in cui si è concluso il procedimento di sfratto il proprietario non ha incassato alcun canone. Se parte dei canoni è stata incassata, per determinare l'importo da assoggettare ad IRPEF va fatto il consueto confronto tra rendita catastale e canoni percepiti.

CREDITO D'IMPOSTA PER CANONI NON PERCEPITI E TASSATI

Con riferimento ai **canoni di locazione non percepiti e dichiarati** (in quanto alla data di presentazione della relativa dichiarazione il procedimento di convalida dello sfratto per morosità non risultava ancora concluso) l'ultimo periodo del comma 1 del citato art. 26 (sia ante che post DL n. 34/2019), 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".*

In merito si rammenta che nella Circolare 21.5.2014, n. 11/E, l'Agenzia ha precisato che il credito, pari alle maggiori imposte pagate sui canoni scaduti e non percepiti, è **riconosciuto a condizione che**, nell'ambito del procedimento di convalida di sfratto per morosità, **"il giudice confermi la morosità del locatario anche per i periodi precedenti il provvedimento giurisdizionale"**.

Al fine di determinare l'**ammontare del credito spettante**, se nelle precedenti dichiarazioni il canone di locazione non percepito è stato:

- **assoggettato ad IRPEF**, è necessario ricalcolare l'imposta in base al reddito complessivo rideterminato sottraendo i canoni non percepiti (precedentemente considerati) e sommando la rendita catastale rivalutata ovvero, se maggiore, la parte dei canoni percepiti. Il credito è pari alla differenza tra l'imposta versata e l'imposta rideterminata in base al "nuovo" reddito complessivo. Si evidenzia che oltre alla maggior IRPEF versata vanno considerate anche le eventuali maggiori addizionali regionale e comunale IRPEF.

Chiaramente, se nella dichiarazione originaria il fabbricato è già stato assoggettato a tassazione in base alla rendita catastale non spetta alcun credito d'imposta;

- **assoggettato alla "cedolare secca"**, il credito è pari alla **maggior imposta sostitutiva versata** risultante dalla differenza tra l'imposta versata e l'imposta risultante applicando le relative percentuali alla rendita catastale rivalutata ovvero alla sola parte dei canoni incassati.

Il credito d'imposta così determinato può essere:

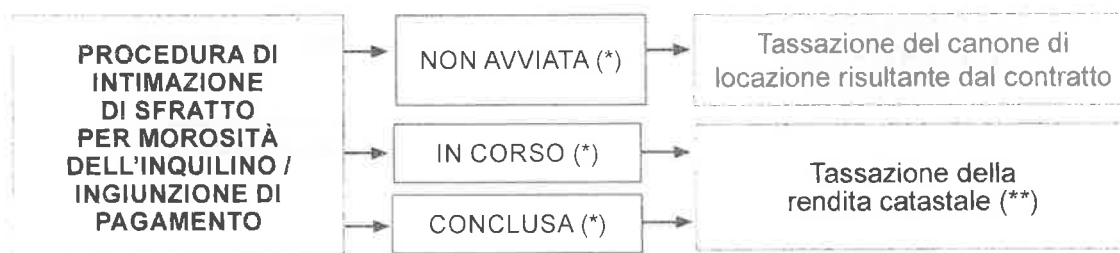
- **evidenziato nella prima dichiarazione dei redditi successiva** alla conclusione del procedimento di sfratto (Quadro CR del mod. REDDITI);
- **richiesto a rimborso** tramite un'apposita istanza.

In ogni caso va rispettato il termine ordinario di prescrizione (10 anni).

CANONI NON RISCOSSI E CONTRATTO STIPULATO DALL' 1.1.2020

L'aspetto innovativo apportato dal DL n. 34/2019 è rappresentato dalla possibilità di poter **non indicare** in dichiarazione dei redditi i **canoni non percepiti già dal momento in cui il locatore "avvia" la procedura di intimazione di sfratto per morosità ovvero di ingiunzione di pagamento.**

CONTRATTI DI LOCAZIONE STIPULATI DALL'1.1.2020



(*) Alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi.

(**) Se il proprietario non ha incassato alcun canone. Diversamente, ossia se parte del canone annuale è stato incassato, per determinare l'importo da assoggettare ad IRPEF va fatto il consueto confronto tra rendita catastale e canoni percepiti.

CREDITO D'IMPOSTA PER CANONI NON PERCEPITI E TASSATI

Anche in tali casi, se i **canoni non incassati sono stati tassati** (in quanto alla data di presentazione della relativa dichiarazione non risulta avviato il procedimento di ingiunzione di pagamento ovvero di intimazione di sfratto per morosità dell'inquilino), al locatore è riconosciuto il **credito d'imposta** "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" sopra illustrato.

A tal fine preme evidenziare che l'ultimo periodo del comma 1 sopra riportato **non è stato modificato** dal DL n. 34/2019. Conseguentemente, anche per i contratti di locazione stipulati dall'1.1.2020 il riconoscimento del credito d'imposta **sembra essere subordinato alla convalida del procedimento di sfratto** per morosità dell'inquilino.

CANONI INCASSATI SUCCESSIVAMENTE

In ogni caso (contratti stipulati sia prima che dopo l'1.1.2020), qualora il locatore:

- **non abbia dichiarato** i canoni non incassati al ricorrere dei presupposti richiesti;
- **abbia dichiarato i canoni non incassati ed abbia fruito del relativo credito d'imposta;**

e successivamente **incassi** detti canoni (tutti o una parte), gli stessi devono essere **assoggettati a tassazione separata** di cui all'art. 21, TUIR prevista per i redditi conseguiti a seguito di rimborso di imposte / oneri dedotti in anni precedenti.

In merito si evidenzia che l'art. 3-quinquies, DL n. 34/2019 ha introdotto tale modalità di "ripresa a tassazione" nel comma 1 dell'art. 26 in esame ma ciò non rappresenta una vera e propria novità ma il "recepimento" dell'orientamento espresso in passato dall'Agenzia delle Entrate che, già nella Circolare 12.5.2000, n. 95/E (quesito 4.1.2), ha specificato che "i *canoni progressi percepiti dal locatore devono essere assoggettati a tassazione separata ai sensi dell'art. 16 [ora 17], comma 1, lett. n-bis) del TUIR*". A tal fine va quindi compilata la Sezione III "Imposte e oneri rimborsati" del quadro RM del mod. REDDITI.

■