

**Circol@re nr. 25 del 2 agosto 2019**

# **DETAZZAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE NON PERCEPITI**

## **novità del Decreto Crescita convertito**

**a cura del Dott. Daniele LAURENTI, commercialista e revisore legale**

La legge di conversione del DL 34/2019 (c.d. DL "crescita") contiene una norma che modifica l'art. 26 del TUIR, in tema di **tassazione dei redditi di locazione di immobili abitativi non riscossi dal locatore**. In particolare:

- mentre **la norma finora operante** prevede che i canoni non percepiti non concorrano alla formazione del reddito solo dal momento della **conclusione** del procedimento giurisdizionale di **convalida di sfratto per morosità**;
- la **nuova norma** prevede la detassazione **dal momento dell'ingiunzione di sfratto o dall'intimazione di pagamento**. La nuova norma approvata troverà applicazione, per espressa previsione normativa, ai **contratti di locazione stipulati dall'1.1.2020**.

### **PREMESSA**

L'art. 3-quinquies del DL 34/2019 convertito modifica l'art. 26 del TUIR, in tema di tassazione dei redditi fondiari, prevedendo, **per i contratti stipulati dall'1.1.2020**, che i **canoni di locazione di immobili abitativi non pagati dal conduttore non debbano essere assoggettati ad imposizione** in capo al locatore **già dal momento dell'intimazione di sfratto per morosità o dell'ingiunzione di pagamento**.

### **TASSAZIONE PER COMPETENZA DEI REDDITI FONDIARI**

A norma dell'art. 26 del TUIR, in linea di principio, **i redditi fondiari concorrono a formare il reddito complessivo dei soggetti che ne sono titolari**, a prescindere dalla effettiva percezione. Pertanto, anche ove il conduttore non paghi il canone, **il locatore è tenuto a dichiarare i redditi da locazione da essi scaturenti**. Tale regola subisce, però, **un'eccezione per i contratti di locazione di immobili abitativi**. Infatti, l'art. 26 del TUIR, come finora vigente, prevede che, ove il conduttore di un immobile abitativo non paghi i canoni di locazione dovuti al locatore, **quest'ultimo è tenuto a dichiararli ugualmente fino a che non giunga a conclusione il procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore**.



Ad esempio, se un inquilino non ha pagato l'affitto nel 2018, ma il 15.5.2019 il locatore ottiene la convalida di sfratto, nel modello Redditi 2019 è possibile dichiarare solo la rendita dell'immobile abitativo.

Invece, se, **pur non avendo percepito i canoni di locazione nel 2018**, il locatore non ottiene la convalida di sfratto entro la scadenza del termine per la presentazione della dichiarazione Redditi PF 2019, egli dovrà dichiarare comunque i canoni non percepiti, **ma gli spetterà un credito di imposta una volta ottenuta la convalida di sfratto.**

La deroga alla tassazione dei redditi fondiari prevista dal secondo periodo dell'art. 26 del TUIR opera **per i soli contratti di locazione di immobili abitativi**, mentre **per i contratti di locazione di immobili commerciali vale la regola** generale sancita dall'art. 26 del TUIR **secondo cui i "redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti" che ne sono titolari.**

### **DETAZZAZIONE ANTICIPATA**

La **modifica dell'art. 26 del DPR 131/86** operata dalla legge di conversione del DL 34/2019 è rivolta a **modificare proprio l'eccezione sopra descritta**, operante per i contratti di locazione di immobili abitativi. In particolare, **la nuova norma consente al locatore di escludere da tassazione i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo**, se non percepiti, a condizione che **la mancata percezione sia comprovata**, alternativamente:

- dall'intimazione di sfratto per morosità;
- dall'ingiunzione di pagamento.



Come spiegato nel dossier illustrativo del Servizio Studi della Camera del 20.6.2019, **il contribuente/locatore che non abbia percepito canoni di locazione potrà "usufruire della detassazione dei canoni non percepiti senza dover attendere la conclusione del procedimento di convalida di sfratto, ma provandone la mancata corresponsione in un momento antecedente, ovvero mediante l'ingiunzione di pagamento o l'intimazione di sfratto per morosità".**

### **Tassazione separata**

Viene aggiunta una disposizione secondo cui, **ai canoni non riscossi dal locatore nei periodi d'imposta di riferimento** e percepiti in periodi d'imposta successivi **si applica la tassazione separata di cui all'art. 21 del TUIR**, con le regole previste per i redditi conseguiti a titolo di rimborso di imposte, o di oneri dedotti dal reddito complessivo ovvero per i quali si è fruito della detrazione in periodi di imposta precedenti.



Di conseguenza - si legge nel dossier - "per tali redditi l'imposta è determinata applicando all'ammontare percepito l'aliquota corrispondente alla metà del reddito complessivo netto del contribuente nel biennio anteriore all'anno in cui essi sono percepiti".

### **DECORRENZA**

Per espressa volontà legislativa, la nuova formulazione dell'art. 16 del TUIR **avrà effetto per i contratti stipulati dall'1.1.2020.**

Il dubbio



Il riferimento alla "stipula" del contratto fa dubitare dell'applicabilità della nuova norma ai contratti prorogati dall'1.1.2020.

Inoltre, la **nuova norma non avrà impatto sulla compilazione del modello Redditi 2020**, relativo ai redditi 2019.

### **NORMA TRANSITORIA**

---

L'art. 3-quinquies co. 2 del DL 34/2019 convertito precisa che, **per i contratti stipulati prima della data di entrata in vigore della nuova norma**, resta fermo, 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, il **riconoscimento di un credito di imposta di pari ammontare.**

**Le nostre circolari sono scaricabili gratuitamente sul sito**

**[www.studiocla.it](http://www.studiocla.it)**

**oppure sulla nostra pagina [Facebook](#)**

