

Brescia, lì 28.05.2014

SPETT.LE CLIENTE

**Oggetto: Canoni di locazione immobili abitativi da dichiarare anche se non percepiti**

Ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. 917/1986 i redditi derivanti da **contratti di locazione di immobili** concorrono alla formazione del reddito imponibile del locatore **indipendentemente dalla loro percezione**; lo stesso art. 26 del Tuir dispone poi che tali redditi, **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 scaduti e non percepiti**, come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto, viene **riconosciuto un credito d'imposta di pari ammontare**.

Si ricorda che tale agevolazione può essere applicata **esclusivamente alle locazioni ad uso abitativo**, ovvero agli immobili appartenenti alla categoria catastale A, con esclusione della categoria A10; tale posizione, che emerge chiaramente anche dal dettato normativo è stata infatti recentemente ribadita anche dall' Agenzia delle Entrate nella **C.M. 11/E/2014**.

L'Agenzia infatti, dopo aver ricordato la regola generale di cui all'art. 26 del TUIR, secondo cui i redditi **fondari sono imputati al possessore indipendentemente dalla loro percezione**, ha ribadito che nel caso in cui il reddito fondiario sia costituito dal canone di locazione, non rileva il canone effettivamente percepito dal locatore, bensì l'ammontare di esso contrattualmente previsto per il periodo di imposta di riferimento; solo a seguito della cessazione della locazione, per scadenza del termine ovvero per il verificarsi di una causa di risoluzione del contratto, il reddito è determinato sulla base della rendita catastale.

Nel caso di mancata percezione dei canoni, per le sole locazioni di immobili ad uso abitativo è possibile che i canoni non percepiti non concorrano alla determinazione del reddito complessivo del locatore dal momento della conclusione del procedimento di convalida di sfratto per morosità; **per gli immobili non abitativi il legislatore tributario non ha previsto una disposizione analoga**.

In tali circostanze l'Agenzia chiarisce che:

- i **canoni, ancorché non percepiti, vanno comunque dichiarati**, nella misura in cui risulta dal contratto di locazione, fino a quando non intervenga una causa di risoluzione del contratto medesimo;
- le **imposte assolute** sui canoni dichiarati e **non riscossi non possono essere recuperate**.

Viene precisato infine che la stessa **Corte Costituzionale**, con la **sentenza n.362 del 2000**, investita sulla questione di legittimità costituzionale dell'art. 26, nella sentenza n. 362 del 2000 l'ha ritenuta non fondata in quanto *"il sistema di tassazione che presiede alle locazioni non abitative non risulta gravoso e irragionevole dal momento che il locatore può utilizzare tutti gli strumenti previsti per provocare la risoluzione del contratto di locazione (dalla clausola risolutiva espressa ex art. 9 1456 del codice civile, alla risoluzione a seguito di diffida ad adempiere ex art. 1454, alla azione di convalida di sfratto ex artt. 657 e ss del c.p.c....) e far "riespandere" la regola generale di attribuzione del reddito fondiario basata sulla rendita catastale*.

Al contrario, i locatori di immobili ad uso abitativo che:

- **non hanno incassato i canoni di locazione risultanti dal contratto;**
- **sono in possesso di una sentenza di sfratto per morosità (emessa entro il termine di presentazione della dichiarazione),** possono non assoggettare a tassazione l'importo relativo ai canoni non percepiti nel corso del periodo d'imposta. I contribuenti dovranno quindi dichiarare l'immobile assoggettando a tassazione la rendita catastale (rivalutata del 5%) invece del canone di locazione.

Al contribuente **spetterà poi un credito d'imposta** relativamente agli importi dei canoni non riscossi **ma comunque assoggettati a tassazione in anni precedenti** (in quanto non si era in possesso della sentenza di sfratto).

Ai fini della **determinazione** del credito d'imposta, 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 tali 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.**

Per calcolare la nuova imposta il contribuente dovrà:

- a) **sottrarre da reddito complessivo i canoni non percepiti;**
- b) **aggiungere il valore della rendita catastale;**
- c) **ottenere così un nuovo reddito imponibile;**
- d) **calcolare la tassazione sulla base delle aliquote vigenti nel periodo d'imposta interessato al calcolo.**

Ulteriore condizione per fruire del credito d'imposta è la verifica che alla **determinazione del reddito complessivo abbia concorso il canone d'affitto e non la rendita catastale** (nei casi in cui debba essere assoggettata a tassazione la rendita catastale rivalutata se superiore al canone d'affitto ridotto della percentuale forfetaria); in queste circostanze il non aver percepito il canone di locazione non determina il diritto a fruire del credito d'imposta.

**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.**

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:** pertanto per le dichiarazioni relative all'anno 2013, si può effettuare detto calcolo con riferimento alle dichiarazioni presentate negli anni precedenti, ma non oltre quelle relative ai redditi 2004, sempre che per ciascuna delle annualità risulti accertata la morosità del conduttore nell'ambito del procedimento di convalida dello sfratto conclusosi nel 2013.

**Studio Dott. Begni & Associati**