



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2018

N.RF118

INFO FLASH

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 4

OGGETTO	LOCAZIONI ABITATIVE – CANONI NON PERCEPITI NEL MOD. REDDITI PF
RIFERIMENTI	CM 11/2014; ART. 26 TUIR; ART. 8 C. 5 L. 431/98
CIRCOLARE DEL	28/06/2018

Sintesi: in relazione alla dichiarazione dei redditi derivanti da canoni di locazione di unità residenziali non percepiti (o percepiti in un periodo d'imposta successivo), il proprietario:

- è tenuto a dichiarare il reddito dei fabbricati abitativi locati, a prescindere dall'effettivo incasso dei canoni
- a meno che, entro il termine di presentazione del mod. Redditi, si sia concluso il procedimento di convalida di sfratto per morosità dell'inquilino (la "deroga" non opera per le locazioni non abitative).

In quest'ultimo caso:

- spetta il credito d'imposta per l'Irpef/cedolare secca scontata in periodi di imposta precedenti (2016 o antecedenti) calcolata sui canoni non incassati in tali periodi
- che dovrà essere portato a tassazione separata nel caso in cui detti canoni dovessero essere successivamente incassati.

L'art. 26 c. 1 TUIR prevede che i redditi fondiari sono imponibili (ad **Irpef** o **cedolare secca**):

a) in generale:

- **indipendentemente dalla percezione**
- nei confronti delle **persone fisiche** titolari di **diritti reali** su beni immobili

b) in deroga: a seguito della riforma delle locazioni (L. n. 431/98):

- il **reddito di locazione** di unità ad **uso abitativo** non è dichiarato in presenza di morosità del conduttore
- **a partire dal periodo d'imposta in cui si è concluso il procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto** per morosità
- in tal caso si dichiara la sola **rendita catastale**.

Pertanto, in tali situazioni:

- i **canoni** di locazione **di immobili abitativi non percepiti** per morosità dell'inquilino, **non si dichiarano** se entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi si è concluso il **procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità**.
- si dichiara la sola **rendita catastale** rivalutata.

Esempio: Immobile uso abitativo locato:

- **canoni non percepiti** nel corso del 2017: **€ 5.000**
- **rendita catastale rivalutata del 5%**: **€ 1.250**

la morosità dell'inquilino risulta da un provvedimento giurisdizionale di convalida di sfratto, concluso entro il 31 ottobre 2018 → il contribuente **dichiara la rendita catastale € 1.250**.

CREDITO D'IMPOSTA PER CANONI NON PERCEPITI

Sempre con riferimento alle **sole unità abitative** (art. 8 c. 5 L. 431/1998):

- ➔ a partire dalla emissione del decreto di convalida dello **sfratto per morosità** del Tribunale
 - è riconosciuto **un credito d'imposta**
 - di importo pari alle **imposte (Irpef o cedolare secca)** versate sui **canoni non percepiti** relativi ad anni precedenti

CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA - CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - C.so Garibaldi n. 5 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225
Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613- Email: info@redazionefiscale.it

QUADRO CR					
CREDITI D'IMPOSTA			Residuo precedente di dichiarazione	Credito anno 2017	di cui compensato nel Mod. F24
Sezione II Prima casa e canoni non percepiti	CR7	Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa	1	2	3
	CR8	Credito d'imposta per canoni non percepiti			

Determinazione del credito d'imposta:

- si riliquida la **dichiarazione dei redditi al netto dei canoni non percepiti** negli anni interessati dall'ordinanza
- per differenza si determinano le **maggiori imposte pagate** su tali canoni

IMMOBILI AD USO ABITATIVO		
Procedimento di convalida di sfratto per morosità dell'inquilino	non avviato ovvero in corso di conclusione	tassazione del canone risultante dal contratto
	concluso	tassazione della rendita catastale (*)

(*) se parte del canone è stato incassato, per l'importo imponibile va fatto il confronto tra rendita catastale e canoni percepiti.



ATTENZIONE: si può fruire del credito d'imposta solo se la **sentenza di sfratto** è stata **emessa** prima del **termine di presentazione del mod. Redditi**; in caso contrario, si **dichiara l'intero importo** e, solo successivamente alla sentenza di sfratto, si ha diritto a tale credito d'imposta.

CONVALIDA DELLO SFRATTO CONCLUSA E NESSUN CANONE PERCEPITO

Il reddito da assoggettare ad IRPEF (campo 13) o a cedolare secca (campo 14/15) è rappresentato dalla rendita catastale rivalutata rapportata ai giorni ed alla % di possesso.

Esempio1

Il sig. Verdi proprietario (100%) di un appartamento ubicato nel comune di Torino con rendita catastale pari a € 500 concede in locazione lo stesso, con un contratto a libero mercato, al canone annuo di € 6.600, con pagamenti a cadenza mensile. Si ipotizzi che:

- l'inquilino non ha corrisposto i canoni a partire da ottobre 2016
- il proprietario ha avviato la procedura di sfratto ad aprile 2017 conclusasi a **febbraio 2018** (dunque, prima della presentazione del mod. Redditi PF 2018):

RB1	Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	Possesto percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	500,00	3	365	100	1			L219		
	REDDITI IMPONIBILI	Tassazione ordinaria	Cedolare secca 21%	Cedolare secca 10%	REDDITI NON IMPONIBILI	Abitazione principale soggetta a IMU	Immobili non locati	Abitazione principale non soggetta a IMU	Stato di emergenza	
	13	14	15	16	17	18	19			
		525,00								

rendita catastale rivalutata 5%

CONVALIDA DELLO SFRATTO CONCLUSA E CANONI PERCEPITI IN PARTE

Il reddito da assoggettare ad IRPEF (campo 13) o a cedolare secca è dato dal maggiore importo tra la rendita catastale rivalutata e i canoni effettivamente percepiti (ragguagliati ai giorni e alla % di possesso).

Esempio2

Riprendendo l'Esempio 1 si ponga ora che:

- la procedura di sfratto si è conclusa a **giugno 2017** (ante scadenza del mod. Redditi 2017)
- i canoni incassati risultano pari a € 4.950 (550 x 9 mesi).

In tal caso, il quadro RB del mod. Redditi va così compilato:

€ 4.950 x 95%

RB1	Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	Possesto percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	500,00	3	365	100	1			L219		
	REDDITI IMPONIBILI	Tassazione ordinaria	Cedolare secca 21%	Cedolare secca 10%	REDDITI NON IMPONIBILI	Abitazione principale soggetta a IMU	Immobili non locati	Abitazione principale non soggetta a IMU	Stato di emergenza	
	13	14	15	16	17	18	19			
		4.703,00								

CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA - CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - C.so Garibaldi n. 5 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225
Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613 - Email: info@redazionefiscale.it

CREDITO D'IMPOSTA PER I CANONI NON PERCEPITI E TASSATI

Al contribuente spetta un credito d'imposta:

- **pari alle maggiori imposte** (inclusa cedolare secca) **pagate** sui canoni scaduti e non percepiti
- **purché**, nell'ambito del procedimento di convalida di sfratto per morosità, **il giudice confermi la morosità** del locatario anche per i periodi precedenti il provvedimento.

Una volta determinato, il credito d'imposta spettante può essere:

- **riportato nella prima dichiarazione successiva** alla conclusione del procedimento di sfratto.
- **chiesto a rimborso** mediante apposita istanza.



Nota: in ogni caso va rispettato il termine ordinario di prescrizione (10 anni).

Esempio3

Il contribuente nel 2016 (mod. Redditi 2017) presentava:

- un reddito complessivo di € 16.000
- canoni di locazione non incassati che hanno concorso al reddito per € 4.000 (8 canoni da € 500 mensili) relativi ad un appartamento con rendita catastale rivalutata di € 525
- deduzioni/oneri per € 2.600
- un'IRPEF dovuta pari ad € 3.082 (non sono state versate addizionali IRPEF)

Il contribuente ha **ottenuto a novembre 2017 la sentenza di sfratto** per morosità (l'inquilino lascia l'immobile in tale mese) in cui è specificato il mancato incasso dei canoni a decorrere dal 2016.

In tal caso il contribuente, nel mod. Redditi 2018:

- oltre a non tassare i canoni di competenza del 2017 non incassati
- determina il **credito d'imposta per l'Irpef scontata sul 2016** sui canoni non incassati:
 - reddito complessivo 2016 rideterminato: € 12.525 (16.000 – 4.000 + 525)
 - IRPEF 2016 rideterminata: € 2.283
 - maggior IRPEF 2016 versata = credito d'imposta spettante: € 799 (3.082 – 2.283).

Mod. Redditi PF 2018 - Credito d'imposta

CR8 Credito d'imposta per canoni non percepiti		799	,00
...			
RN31 Crediti residui per detrazioni inasprimenti	(di cui ulteriore detrazione per figli	1	,00
RN32 Crediti d'imposta	Fondi comuni	1	,00
	Altri crediti d'imposta	2	799 ,00
RN33 RITENUTE TOTALI	di cui ritenute sospese	1	,00
	di cui altre ritenute subite	2	,00
	di cui ritenute art. 5 non utilizzate	3	,00
		4	,00

SUCCESSIVO INCASSO DEI CANONI

Occorre infine distinguere i casi in cui si verta nell'incasso tardivo di somme riferite a **mensilità in cui il contratto**:

a) **era ancora in vigore**: in quanto

- non è ancora intervenuta la sentenza esecutiva di sfratto: si rientra nel caso delle locazioni percepite tardivamente di cui al paragrafo precedente (tassazione per competenza)
- non è stata esperita alcuna procedura di sfratto: i canoni rimangono tassati per competenza

Ovviamente, non vengono più tassati nuovamente al momento dell'incasso (RM 154/2003).



Esempio: un conduttore risulta in ritardo col pagamento dei canoni; il locatore contesta la risoluzione del contratto ma non effettua alcuna procedura esecutiva. Indipendentemente che il conduttore ritorni "in bonis" (o stipuli un nuovo contratto, oppure abbandoni l'immobile) o meno, il locatore deve tassare i canoni come reddito fondiario.

b) **era già risolto per scadenza naturale del contratto** o a causa di **risoluzione del contratto riconosciuta dal giudice** (è il caso in cui il conduttore cessato continua a occupare unità "sine titolo"): in tal caso occorre poi distinguere il caso in cui:

- il locatore abbia posto in essere azioni esecutive per il rilascio dell'immobile: le somme costituiscono un risarcimento non imponibile (RM 17/01/1991 prot. 260293 e CM 50/2002)

Risarcimento non imponibile: dal punto di vista:

⇒ **civilistico**: l'indennizzo è generalmente quantificato sulla scorta del canone pagato in precedenza + eventuali maggiori danni (da dimostrare a cura del locatore)

⇒ **fiscale**: le somme incassate:

- fino a capienza del canone precedentemente richiesto: si ritiene vadano assimilate ad un canone di locazione
- le eventuali somme aggiuntive:
 - ✓ persone fisiche: non sono tassate (CM 50/2002)
 - ✓ imprese: sono sempre tassate (quale sopravvenienza attiva).

- **in caso contrario**: la RM 154/2003 (e la RM 22/2004 per quanto attiene l'imposta di registro) hanno ritenuto che le somme vadano **tassate come canoni di locazione**.

TASSAZIONE SEPARATA DEI CANONI INCASSATI TARDIVAMENTE

Sono imponibili a tassazione separata (Sez. III quadro RM) i canoni di locazione di unità abitative:

- **inizialmente non incassati**, per i quali è intervenuta sentenza di sfratto, in seguito alla quale:
 - **non** sono stati **tassati a suo tempo** (CM 95/2000 p.to 4.1.2.)
 - o **sono stati tassati** inizialmente, per i quali si è successivamente **fruito del credito d'imposta**
- che vengono riscossi solo in un periodo d'imposta successivo.

Esempio4

Nell'Esempio3 precedente, si ponga ora che il contribuente, in seguito ad azione esecutiva, abbia incassato nel 2018 tutti i canoni impagati del 2016 (€ 4.000) ed alcuni canoni del 2017 (per € 2.000), che espone a tassazione separata a quadro RM sez. III nel mod. Redditi 2019:

- **i primi**: per il solo credito d'imposta fruito (€ 799), a RM8
- **i secondi**: per l'importo percepito in anni successivi rispetto a quello di competenza, a RM9 potendo optare, autonomamente per ciascuna di tali voci, per la tassazione ordinaria.

Periodo d'imposta in cui si fruito del credito d'imposta

Sez. III - Imposte e oneri rimborsati	RM8	Somme conseguite a titolo di rimborso di oneri per i quali si è fruito della detrazione dall'imposta	Anno	Codice	Somme percepite		Opzione per la tassazione ordinaria	
			2017	1	3	799	4	
	RM9	Somme conseguite a titolo di rimborso di oneri dedotti dal reddito complessivo			1	2.500	2	