



ORDINE DEI DOTTORI  
COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
DI PORDENONE



Anno 2019

N.RF108

# INFO FLASH

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del  
dott. Andrea Cirincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 4

<b>OGGETTO</b>	<b>LOCAZIONI ABITATIVE – CANONI NON PERCEPITI NEL MOD. REDDITI PF 2019</b>
<b>RIFERIMENTI</b>	CM 11/2014; ART. 26 TUIR; ART. 8 C. 5 L. 431/98
<b>CIRCOLARE DEL</b>	<b>12/06/2019</b>

**Sintesi:** in relazione ai redditi da dichiarare, 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 1

## Nessun canone percepito

Il Sig. Rossi, locatore di un A/3 con rendita catastale di € 500, nell'anno d'imposta 2018 non ha incassato alcun canone tra quelli pattuiti, pari a € 5.000.

La morosità dell'inquilino

- è stata acclarata da un decreto di convalida di sfratto emesso dal tribunale adito prima del 30/09/2019
- il contribuente dichiara la sola rendita catastale rivalutata di € 525
- evidenziando la presenza del decreto nei Casi particolari (cod. "4").

Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	Possesso percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
500,00	3	365	100	1	0,00	4	L219		
REDDITI IMPONIBILI	Tassazione ordinaria	Cedolare secca 21%	Cedolare secca 10%	REDDITI NON	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					0,00	0,00	0,00		

rendita catastale rivalutata 5%

**Nota:** nel caso in cui il locatore avesse percepito solo alcuni canoni, dovrà dichiarare il maggior valore risultante dal confronto tra la rendita catastale rivalutata ed i canoni percepiti.

**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

**NEW**

## NEW - PROPOSTA DI MODIFICA – IL DECRETO SEMPLIFICAZIONI

Attualmente l'unica procedura valida per la mancata dichiarazione dei canoni è quella giudiziaria di sfratto (nulla rilevando altre procedure bonarie: decreti ingiuntivi di pagamento, transazioni tra le parti, ecc.).

L'art. 25 DDL sulle "semplificazioni fiscali" (confluito come emendamento nel DL Crescita), in attesa di approvazione definitiva, prevede:

- ⇒ per i contratti aventi ad oggetto immobili aventi natura abitativa **stipulati dal 1° gennaio 2020**
- ⇒ non sia più necessario di attendere **l'esecutività dello sfratto** per non dichiarare i canoni di locazione non incassati a causa della morosità dell'inquilino.

**N.B.:** in tal caso, per non dichiarare il reddito non percepito, sarà sufficiente dimostrare il mancato incasso dei canoni di locazione con la **mera intimazione di sfratto**, o con la **ingiunzione del pagamento**.

Si noti che:

- quand'anche la disposizione dovesse essere definitivamente convertita in legge
- nulla dispone per quanto attiene i canoni di locazione non percepiti nel 2018 (Mod. Redditi PF 2019), per i quali, dunque, vanno comunque osservate le attuali disposizioni.

### 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

QUADRO CR		Residuo precedente dichiarazione	Credito anno 2017	di cui compensato nel Mod. F24
CREDITI D'IMPOSTA 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 (aggiungendovi la rendita catastale rivalutata)
- ✓ per differenza si determinano le **maggiori imposte pagate** su tali canoni

Procedimento di convalida di sfratto per morosità dell'inquilino	IMMOBILI AD USO ABITATIVO		
	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.

2017	2018		2019
	Mancato incasso dei canoni	Mod. Redd. 2018	
Situazioni possibili:			
	Sfratto per morosità		Sfratto per morosità
	Mod. Redd. 2017	RB: max tra: rend. riv.; 95% canoni inc. RC: nessun dato	Mod. Redd. 2019 RB: Tax rendita riv. RC: cr. d'imp. per canoni impagati 2017

## 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.

### Esempio2

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 mensile di € 500, con pagamenti a cadenza mensile. Si ipotizzi che:

- l'inquilino **non ha pagato** i canoni **da maggio 2017** (interamente tassati dal locatore)
- il locatore ha avviato la **procedura di sfratto** ad aprile 2018 conclusasi a **febbraio 2019** (dunque, prima della presentazione del mod. Redditi PF 2019).

In tal caso, come visto, non si dichiarano i canoni 2018 non incassati, ma la rendita rivalutata (spetta poi il credito d'imposta a quadro CR per i canoni 2017 tassati ma non incassati):

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	Possesso percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU		
500,00	3	365	100	1	0,00	4	L219				
REDDITI IMPONIBILI	Tassazione ordinaria	Cedolare secca 21%	Cedolare secca 10%	REDDITI	Abitazione principale soggetta a IMU	Immobili non locati	Abitazione principale non soggetta a IMU	Stato di emergenza			
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).

### Esempio3

Riprendendo l'Esempio 2 si ipotizzi ora che:

- la procedura di sfratto si è conclusa a **giugno 2018** (ante scadenza del mod. Redditi 2018).

Posto che i canoni 2017 incassati sono risultati pari a € 4.000 (500 x 8 mesi), il quadro RB nel mod. Redditi 2018 è stato compilato come segue (rimane la spettanza del credito d'imposta):

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	Possesso percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU		
500,00	3	365	100	1	3.800,00	4	L219				
REDDITI IMPONIBILI	Tassazione ordinaria	Cedolare secca	€ 4.000 x 95%	REDDITI NON IMPONIBILI	Abitazione principale soggetta a IMU	Immobili non locati	Abitazione principale non soggetta a IMU	Stato di emergenza			
3.800,00											

## 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).

### Esempio4

Sempre in relazione all'Esempio 2, il locatore **nel 2017** (mod. Redditi 2018) presentava:

- un reddito complessivo di € 16.000
- un'IRPEF dovuta pari ad € 3.082 (si trascurano le addizionali IRPEF).

Il contribuente, che ha **ottenuto la sentenza di sfratto** per morosità a febbraio 2019 (l'inquilino lascia l'immobile in tale mese) in cui è specificato il mancato incasso dei canoni a decorrere da maggio 2017, nel mod. Redditi 2019:

- oltre a non tassare i canoni di competenza del 2018 non incassati (ma la rendita rivalutata)
- può fruire del **credito d'imposta per l'irpef scontata sul 2017** sui canoni non incassati:
- reddito complessivo 2017 rideterminato: € 12.525 [cioè 16.000 – (4.000 – 525 rendita)]

- IRPEF 2017 rideterminata: € 2.283
- maggior IRPEF 2017 versata (pari al credito d'imposta spettante): € 799 (3.082 – 2.283).

**Mod. Redditi PF 2019 - Credito d'imposta**

CR8 Credito d'imposta per canoni non percepiti	799	,00
--	-----	-----

RN31	Crediti residui per detrazioni inopipienti	(di cui ulteriore detrazione per figli	1	,00	2	,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

**TASSAZIONE SEPARATA DEI CANONI INCASSATI TARDIVAMENTE**

Sono imponibili a tassazione separata 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.

L'Agenzia ritiene applicabile l'art. 17 c. 1 lett. n-bis) Tuir, con esposizione a rigo RM9.

**Esempio5**

Nell'Esempio4, si ponga, infine, che, in seguito ad azione esecutiva, il locatore nel 2019:

- abbia incassato **tutti i canoni impagati del 2017** (€ 4.000)
- ed **alcuni canoni del 2018** (per € 2.000)

In tal caso, nel mod. Redditi 2020 dovrà:

- esporli a tassazione separata a rigo RM9
- potendo optare, autonomamente per ciascuna di tali voci, per la tassazione ordinaria.

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	1 Anno	2 Codice	3 Somme percepite	4 Opzione per la tassazione ordinaria
				,00	
	RM9 Somme conseguite a titolo di rimborso di oneri dedotti dal reddito complessivo			6.000 ,00	2

**Cedolare secca:** se il credito d'imposta è stato calcolato in base alla cedolare secca cui si era optato, la successiva tassazione separata vanifica tale regime per i canoni incassati successivamente.

**SOMME PER OCCUPAZIONE "SINE TITULO"**

In relazione alle somme eventualmente incassate per l'occupazione dell'immobile successiva alla risoluzione (sia per scadenza naturale del contratto che per risoluzione del riconosciuta dal giudice), cioè per la occupazione cd. "sine titolo", occorre 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:

- ⇒ **civiltico:** 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**, come indicato sopra.