



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2019

N.RF154

INFO FISCO

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 4

OGGETTO	CANONI DI LOCAZIONE NON PERCEPITI – NOVITA' DAL 2020
RIFERIMENTI	ART. 3-QUINQUIES, DL 34/2019, CONV. CON L. 58/2019
CIRCOLARE DEL	4/09/2019

Sintesi: l'art. 3-quinquies del DL 34/2019 (c.d. Decreto "crescita") dispone che:

- per i contratti di locazione di immobili abitativi stipulati dal 1° gennaio 2020
- sarà possibile non tassare i canoni eventualmente non percepiti dal locatore già dal momento dell'intimazione di sfratto per morosità/ingiunzione di pagamento, senza attendere la conclusione della procedura di sfratto, come previsto dai contratti stipulati fino al 31/12/2019.

Ciò comporterà un rilevante anticipo del momento in cui non incassati non saranno più imponibili, limitando conseguentemente, anche il ricorso al credito d'imposta.

L'art. 3-quinquies del DL 34/2019 (c.d. Decreto "crescita") stabilisce che:

- per i **contratti di locazione di immobili abitativi, stipulati dal 1° gennaio 2020**
- il locatore potrà **non tassare** i **canoni eventualmente non percepiti** già dal momento:
 - dell'intimazione di sfratto per morosità
 - o dell'ingiunzione di pagamento (antecedente o contestuale all'intimazione dello sfratto).



Art. 3-quinquies DL 34/2019: 1. Al secondo periodo del comma 1 dell'articolo 26 del testo unico (...), concernente l'imputazione dei redditi fondiari, le parole: «dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore» sono sostituite dalle seguenti: «, purché la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento. (...)».

In tal modo il momento rilevante per la non imponibilità sarà costituito:

- ✓ non più dalla sola **conclusione** della procedura di sfratto, come attualmente
- ✓ ma dal momento di **avvio** della procedura di sfratto o della procedura esecutiva di pagamento.

Soggetti interessati: il concetto troverà applicazione per i locatori:

- sia per i **privati** (art. 26, 2° periodo, TUIR)
- che nell'ambito del **reddito d'impresa** (posto il richiamo dell'art. 90 Tuir a quest'ultima disposizione).

REDDITI FONDIARI – SITUAZIONE ATTUALE

In relazione alla situazione attuale, cioè **per tutti i contratti stipulati fino al 31/12/2019**, in presenza di morosità del conduttore di una unità immobiliare abitativa, il locatore

- ⇒ è tenuto a tassarli ugualmente fin tanto che non giunga a conclusione il procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore
- ⇒ da tale momento i canoni non percepiti
 - **non sono più tassati**
 - spetta un **credito d'imposta** per le imposte (Irpef/addizionali, o cedolare secca) scontate sui canoni non incassati **tassati in periodi d'imposta pregressi**.

Esempio1

Il sig. Rossi (conduttore) ha sottoscritto un contratto di locazione con il sig. Bianchi (locatore) a **maggio 2017**; l'inquilino non ha pagato il canone di locazione fin da dicembre 2017. Il locatore avvia la procedura di sfratto a settembre 2018, **convalidata dal giudice** il 15/05/2019; il locatore, nel mod. Redditi PF 2019:

- ✓ a quadro RB: dichiara esclusivamente la rendita catastale dell'immobile (non tassa i canoni di locazione di competenza del 2018)
- ✓ a quadro CR: può determinare un credito d'imposta pari all'Irpef/addizionali scontate sul canone di locazione di dicembre 2017 (dichiarato nel mod. Redditi PF 2018).

Ove la convalida dello sfratto fosse intervenuta nel 2019 ma dopo il 2/12/2019 (termine per la presentazione del mod. Redditi 2019), il contribuente avrebbe dovuto dichiarare i canoni del 2018; il credito d'imposta (per i canoni non incassati del 2017 e 2018) sarebbe spettato nel mod. redditi 2020. Quest'ultimo può essere calcolato nel limite del termine di prescrizione decennale.

CANONI NON PERCEPITI

TASSAZIONE PER COMPETENZA

REGOLA BASE

ART. 26 CO. 1 TUIR

CANONI TASSATI, ANCHE SE NON PERCEPITI

DEROGA

ART. 26 CO. 2 TUIR

CONCLUSIONE PROCEDURA DI SFRACTO:

- **ENTRO PRESENTAZIONE DR -> CANONI NON DICHIARATI**
- **OLTRE PRESENTAZIONE DR -> CREDITO D'IMPOSTA**

CONDIZIONI PER DETASSAZIONE DEI CANONI NON RISCOSSI

FABBRICATO USO ABITATIVO

CONDUTTORE MOROSO

PROCEDURA DI SFRACTO PER MOROSITÀ CONCLUSA

COMPILAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI

QUADRO RB REDDITI DEI FABBRICATI E ALTRI DATI	Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	giorni	Possesso percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU
RB1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
REDDITI IMPONIBILI	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23

CANONI PERCEPITI

COD. 4

**CANONI NON
DICHIARATI**

QUADRO CR CREDITI D'IMPOSTA	Sezione II Prima casa e canoni non percepiti	Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa	Residuo precedente dichiarazione	Credito anno 2015	di cui compensato nel Mod. F24
CR7	1	2	3	4	5
CR8	1	2	3	4	5

**RECUPERO
CREDITO**

ATTENZIONE

**CANONI LOCAZIONE FABBRICATO STRUMENTALE ->
DICHIARATI ANCHE SE NON MATERIALMENTE PERCEPITI
(IRRILEVANTE ESITO PROCEDURA DI SFRACTO PER MOROSITÀ)**

SOLUZIONE -> GESTIRE LA RISOLUZIONE CONTRATTUALE

TASSAZIONE SEPARATA

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, pur **tassati** inizialmente, si è successivamente su di essi **fruito del credito d'imposta**
- che vengono riscossi solo in un periodo d'imposta successivo.

In tal caso trova applicazione l'art. 17 c. 1 lett. n-bis) Tuir, con esposizione a rigo RM9.



Nota: di conseguenza la tassazione per tali redditi l'imposta è determinata

- ✓ applicando all'ammontare percepito nell'anno (es: 2021)
- ✓ **l'aliquota corrispondente al 50% del reddito complessivo netto del contribuente** nel biennio anteriore a tale anno (2019 e 2020).

NOVITA' DEL "DL CRESCITA"

NEW – L'art. 3-*quiquies* del DL 34/2019 sostituisce nell'art. 26 tuir il riferimento alla **"conclusione del procedimento di convalida di sfratto"** con un riferimento alternativo:

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

Come anticipato, ciò consisterà in un rilevante anticipo del momento in cui il mancato incasso permetterà la non imponibilità dei canoni di locazione (di conseguenza, si ridurranno drasticamente i casi di utilizzo del credito d'imposta).

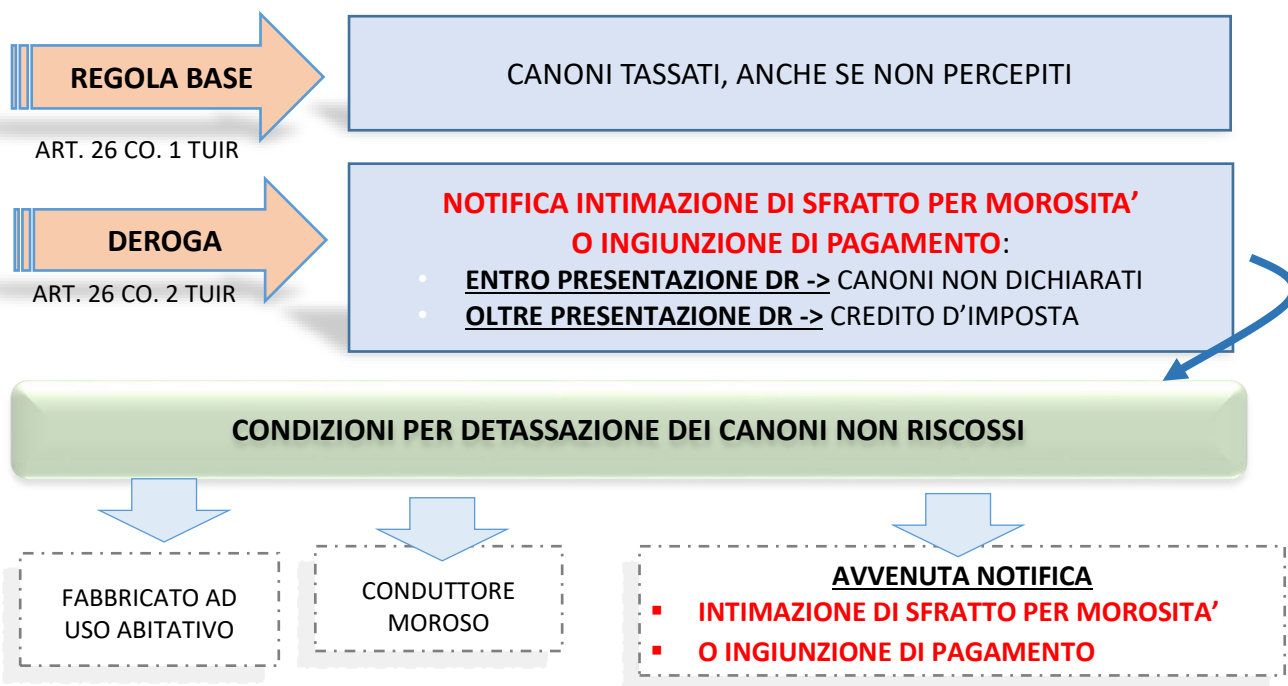


Ingiunzione di pagamento: il riferimento risulta, evidentemente, essere agli artt. 633 e segg. del Codice di Procedura civile, cioè alla procedura volta ad ottenere un **"decreto ingiuntivo"**.

A tal fine è necessario che il creditore presenti la relativa istanza al tribunale competente. Per la mancata tassazione dei canoni si ritiene:

- ✓ non sufficiente la mera presentazione dell'istanza (o le eventuali monitorie notificate), ma occorra che il tribunale abbia **proceduto alla emissione del decreto**, ritualmente notificato al presunto debitore
- ✓ mentre **non dovrebbe avere rilevanza l'eventuale opposizione** di quest'ultimo al decreto; in tal caso si instaura un ordinario processo ricognitivo, del quale non sarà necessario attendere la conclusione (rilevante solo per stabilire se avrebbero dovuto essere tassati per competenza).

CANONI NON RISCOSSI – NUOVE REGOLE POST DL 34/2019



DECORRENZA DELLA NUOVA NORMA

La norma sarà applicabile per i **contratti stipulati dal 1 gennaio 2020**.

La novità non avrà impatto sul mod. Redditi PF 2020 (redditi 2019), ma solo dalla dichiarazione successiva.



N.B.: il riferimento alla "stipula" del contratto **pare escludere** l'applicazione della nuova norma ai **contratti prorogati dall'1/1/2020** (es: contratto a canone libero stipulato/prorogato nel 2017).

NORMA TRANSITORIA (comma 2 dell'art. 3-quinquies DL 34/2019):

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 del **credito di imposta di pari ammontare**.



CEDOLARE SECCA: il Decreto Crescita non modifica le disposizioni relative alla cedolare secca; tuttavia, considerato che la determinazione del reddito da assoggettare all'imposta sostitutiva segue le regole Irpef, **si ritiene che le novità** in materia di mancata prestazione **si estendano a tale imposta**.

Esempio2

Il sig. Rossi (locatore) ha **stipulato un contratto di locazione nel 2017**.

Nell'anno 2019 ha dichiarato reddito imponibile del periodo 2018 pari a € 14.000,00 di cui:

- € 11.000,00 come redditi di lavoro dipendente;
- € 3.000,00 (al netto della deduzione forfetaria del 15%) relativi al canone di locazione di un appartamento sito a Venezia (rendita catastale € 510,00), mai incassato (imposta lorda € 1.926,00).

Per tutto il 2019 l'inquilino moroso ha dimorato nell'appartamento.

Essendo in possesso di una **sentenza di sfratto per morosità datata 1° dicembre 2019**, il locatore Rossi, nella dichiarazione dei redditi relativa al 2019 (Mod. PF 2020) ha diritto a:

- tassare l'immobile locato in base al valore della **rendita catastale** e non del canone di locazione, con riferimento al periodo d'imposta 2019;
- fruire di un **credito d'imposta** pari alle maggiori imposte pagate in relazione al canone mai incassato, con riferimento al periodo d'imposta 2018.

Può fruire del credito d'imposta rideterminando l'Irpef/addizionali del 2018, calcolandole su una base imponibile diminuita del canone ed aumentata della rendita catastale rivalutata:

- ✓ Reddito imponibile: (€ 14.000,00 - € 3.000,00 + € 536,00) = € 11.536,00
- ✓ Irpef + Addizionali Irpef riliquidate: € 1.196,00
- ✓ **Credito d'imposta:** (€ 1.926,00 - € 1.196,00) = **€ 730,00**.

Esempio3

In relazione all'esempio precedente si ponga ora che:

il **contratto sia stato stipulato nel 2020**

le situazioni indicate così siano riferite al periodo 2021, nel quale hanno l'inquilino è stato moroso.

Il locatore Rossi ha **intimato all'inquilino lo sfratto per morosità in data 1° giugno 2021**, nonostante la **sentenza di sfratto per morosità** sia arrivata solo il **1° dicembre 2021**, il locatore nella dichiarazione dei redditi relativa al 2020 (Mod. PF 2021) ha diritto a:

- tassare l'immobile locato in base al valore della rendita catastale e non del canone di locazione contrattualmente previsto, con riferimento al periodo d'imposta 2020.

Ad effetto del tutto analogo giunge locatore nel caso in cui abbia avviato le procedure esecutive, ed il giudice abbia notificato il **decreto ingiuntivo a maggio 2021**.

Non essendo una imposta scontata sui canoni non incassati non sorgerà mai alcun diritto al credito d'imposta.