

IMPOSTE SUL REDDITO

Canoni di locazione non riscossi: l'impatto in Unico

di **Fabio Garrini**

Una delle problematiche con cui occorre scontrarsi nel momento in cui ci si avvicina alla compilazione della dichiarazione delle persone fisiche è quello inerente la **gestione dei canoni di locazione non riscossi**: è infatti noto che tali canoni, in forza della previsione contenuta nell'art. 26 Tuir, devono comunque essere dichiarati dal contribuente, **indipendentemente dall'effettiva percezione**, in quanto per il reddito da locazione non è richiesta, ai fini della imponibilità del canone, la materiale percezione del provento. Aspetto certamente indigesto ai possessori degli immobili, già spesso contrariati per il comportamento renitente dell'inquilino.

Sulla questione siamo intervenuti più di una volta in passato <http://www.ecnews.it/fisco-lavoro/aspetti-fiscali-canoni-locazione-non-riscossi> e a tali interventi si rinvia per approfondimenti sul tema; nel presente contributo ci dedicheremo prevalentemente agli aspetti dichiarativi.

Quando è possibile non tassare i canoni

E' consentita un'unica possibilità a favore dei contribuenti, per evitare la tassazione dei canoni non percepiti. Lo stesso art. 26 richiamato stabilisce che ***i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, 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 venuti a scadenza e non percepiti, come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità, è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare.*** Circostanza, quest'ultima, **non prevista per gli immobili strumentali**, che ha trovato conferma da ultimo con la **C.M. n. 11/E/2014** dell'Agenzia delle entrate. Per le locazioni di immobili non abitativi il Legislatore tributario infatti non ha previsto una disposizione analoga. Ne consegue che:

- il relativo canone, ancorché non percepito, va comunque dichiarato, nella misura in cui risulta dal contratto di locazione, fino a quando non intervenga una causa di risoluzione del contratto medesimo;
- le imposte assolate sui canoni dichiarati e non riscossi non potranno essere recuperate.

Tale divergente trattamento pare poco ragionevole, ma constano pronunce che affermano come detta disposizione sia in realtà costituzionalmente orientata.

Per gli immobili strumentali, comunque, la problematica della tassazione dei canoni può essere utilmente arginata, come detto, tramite una opportuna gestione della **risoluzione del contratto**.

Indicazioni in dichiarazione

Tornando ai **fabbricati abitativi**, per i quali spetta l'esimente in commento, proviamo ad osservare quale sia la corretta compilazione del modello Unico (analoga compilazione è prevista anche nel caso di utilizzo del modello 730):

- se il procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità perviene **entro il termine di presentazione della dichiarazione** (quindi 30 settembre 2015 se viene utilizzato il Modello Unico) è possibile evitare la tassazione del canone relativo al 2014. In tal caso occorrerà indicare il **codice 4 nella casella 7 (casi particolari)**. Qualora il canone di locazione fosse stato percepito solo per una parte dell'anno, deve essere compilato un unico rigo, riportando in colonna 6 (quella che richiede l'indicazione dei canoni da tassare) solo la quota di canone effettivamente percepita. Va peraltro rammentato che in caso di mancata percezione dei canoni viene comunque assoggettata a **tassazione la rendita catastale**.

QUADRO RB REDDITI DEI FABBRICATI E ALTRI DATI		Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	Possesso giorni	Possesso percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU
RB1	REDDITI IMPONIBILI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Tassazione ordinaria											
	Cedolare secca 21%											
	Cedolare secca 10%											
	REDDITI NON IMPONIBILI	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
	Abitazione principale soggetta a IMU											
	Immobili non locati											
	Abitazione principale non soggetta a IMU											
RB2	REDDITI IMPONIBILI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Tassazione ordinaria											
	Cedolare secca 21%											
	Cedolare secca 10%											
	REDDITI NON IMPONIBILI	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
	Abitazione principale soggetta a IMU											
	Immobili non locati											
	Abitazione principale non soggetta a IMU											

- qualora il canone fosse invece **già** stato **tassato**, al contribuente viene riconosciuto un **credito d'imposta** pari alle imposte pagate in più a causa dell'indicazione in dichiarazione di tale provento, **riliquidando le dichiarazioni delle annualità dove tali canoni sono stati tassati**, sostituendo al reddito proveniente dal canone, la rendita catastale dell'immobile. Tale credito, una volta determinato, va collocato nel **rigo CR8**.

Sezione II Prima casa e canoni non percepiti		Residuo precedente dichiarazione	Credito anno 2014	di cui compensato nel Mod. F24
CR7	Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa	1	2	3
CR8	Credito d'imposta per canoni non percepiti			

Sul punto va ricordato che 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**. Il che vuol dire che non vi è un obbligo di indicazione proprio in tale dichiarazione, ma il credito può essere fatto valere sino al decimo anno successivo; nel Modello Unico2015 può essere preteso il credito relativo alle dichiarazioni presentate negli anni precedenti, ma non oltre quelle relative ai redditi 2005, sempre che per ciascuna delle annualità risulti accertata la morosità del conduttore nell'ambito del procedimento di convalida dello sfratto conclusosi nel 2014.