

IMPOSTE SUL REDDITO

Canoni di locazione: la risoluzione blocca la tassazione

di Lucia Recchioni

I **canoni di locazione** sono oggetto di **tassazione** in capo al soggetto persona fisica anche se **non effettivamente percepiti**.

L'effettiva percezione dei canoni è infatti irrilevante ai fini fiscali, e i canoni sono tassati fino a quando il **contratto** non sia **cessato**:

- per **scadenza del termine**,
- per una **causa di risoluzione**.

A tal proposito può essere richiamata la nota sentenza della [Corte Costituzionale 362/2000](#), la quale stabilì che “il riferimento al **canone di locazione** (anziché alla rendita catastale) potrà operare nel tempo solo fin quando risulterà **in vita un contratto di locazione** e quindi sarà dovuto un canone in senso tecnico. Quando, invece, **la locazione** (rapporto contrattuale) sia **cessata** per scadenza del **termine** (articolo 1596 cod. civ.) ed il locatore pretenda la restituzione essendo in mora il locatario per il relativo obbligo, ovvero quando si sia verificata una qualsiasi **causa di risoluzione del contratto**, ivi comprese quelle di **inadempimento** in presenza di **clausola risolutiva espressa e di dichiarazione di avvalersi della clausola** (articolo 1456 cod. civ.) o di risoluzione a seguito di **diffida ad adempiere**, tale riferimento al reddito locativo non sarà più praticabile, tornando in vigore la regola generale (**tassazione in base alla rendita catastale**)”.

Pare quindi evidente, in questo contesto, l'importanza di una **clausola risolutiva espressa** da indicare nel **contratto di locazione**, al fine di scongiurare la **tassazione** dei canoni **non effettivamente percepiti**.

L'[articolo 1456 cod. civ.](#), appunto dedicato alla clausola risolutiva espressa, non richiede inoltre un **inadempimento “grave”**: anche il pagamento di una singola mensilità potrebbe quindi essere ritenuto sufficiente a comportare la **risoluzione del contratto**.

La clausola, tuttavia, **non ha efficacia automatica**: è infatti necessario che la **parte interessata** dichiari all'altra che intende valersi della **clausola risolutiva**, inviando apposita **raccomandata con ricevuta di ritorno**.

Inoltre, **ai fini fiscali**, deve ritenersi che il contribuente sia tenuto a **dimostrare** che l'immobile sia stato **effettivamente rilasciato dal conduttore**: eccezion fatta per quelle rare ipotesi in cui il conduttore **liberamente lasci** l'immobile a seguito della semplice raccomandata con la quale si comunica la risoluzione del contratto (nel qual caso sarà sufficiente produrre il **verbale di**

rilascio), è quindi comunque necessario **attivarsi** per ottenere, **giudizialmente**, un titolo per il **rilascio dell'immobile**.

Le altre due forme di **risoluzione stragiudiziale del contratto** (diverse dalla clausola risolutiva espressa) sono le seguenti:

- la **diffida ad adempiere**, con la quale una parte può **intimare** all'altra, **per iscritto**, l'**adempimento** della prestazione entro un termine non inferiore a **15 giorni**, allo scadere del quale il contratto si intenderà **risolto di diritto**. È tuttavia da sottolineare che, in questo caso, rileva l'**importanza dell'inadempimento**, per cui l'altra parte potrà **adire il giudice** per l'**accertamento della scarsa importanza** del suo inadempimento,
- il **termine essenziale**: ai sensi dell'[articolo 1457 cod. civ.](#), il contratto è **risolto di diritto** per **inadempimento** se era fissato un **termine** da considerarsi **essenziale nell'interesse della parte**.

Anche una semplice **diffida ad adempiere**, a fronte di un **inadempimento di non scarsa importanza**, quindi, può "bloccare" le pretese del Fisco.

Tuttavia, anche nel caso in cui sia stata inviata al conduttore una **diffida ad adempiere** e il contratto si sia successivamente **risolto**, se quest'ultimo non **libera spontaneamente** l'immobile sarà comunque necessario ricorrere al giudice per il **rilascio**.

Infine, se il contratto **non è scaduto** o **non è risolto**, i canoni non percepiti sono **tassati** fino alla **data di conclusione del procedimento giudiziale di convalida di sfratto** per morosità.

In tal caso il **giudice** può accertare la **morosità** anche nei **periodi precedenti** (per i quali risultano già versate le imposte) ed il locatore può beneficiare di un **credito d'imposta**.

Il richiamato **credito d'imposta** è previsto solo nei casi in cui i fabbricati siano dati in locazione per uso **esclusivamente abitativo**.

Si ricorda, per concludere, che il **credito d'imposta** in commento è riconosciuto, nei medesimi casi, anche alle **imprese**, con riferimento ai **beni immobili** che **non** costituiscono **beni strumentali** per l'esercizio dell'impresa, né beni alla cui **produzione o scambio** è diretta l'attività d'impresa.

