

## IMPOSTE SUL REDDITO

---

### ***Decreto crescita e tassazione dei canoni di locazione non riscossi***

di Sandro Cerato

Per i **contratti di locazione di immobili abitativi sottoscritti a partire dal prossimo 1° gennaio 2020** i **canoni di locazione non incassati** dal locatore potranno **non essere assoggettati a tassazione** in capo al locatore stesso già a partire dal **momento dell'intimazione dello sfratto per morosità** o dell'**ingiunzione di pagamento**.

È quanto previsto dall'[articolo 3-quinquies D.L. 34/2019](#) che modifica l'[articolo 26 Tuir](#) limitatamente ai **contratti di locazione di immobili abitativi** perfezionati a partire dal prossimo **1° gennaio 2020**.

Ma andiamo con ordine, ricordando in primo luogo che l'[articolo 26 Tuir](#) stabilisce il **principio generale** secondo cui i **redditi fondiari** (nel cui ambito rientrano i canoni di locazione riferiti a contratti stipulati al di fuori dell'esercizio d'impresa) **concorrono a formare il reddito complessivo del contribuente** (titolare del diritto di proprietà dell'immobile o di altro diritto reale) **a prescindere dall'effettiva percezione**.

È di tutta evidenza che, **soprattutto negli anni di crisi**, il mancato pagamento dei canoni di locazione da parte dei conduttori determina un **ingiusto aggravio fiscale** a carico dei locatori, ragion per cui da diversi anni lo stesso [articolo 26 Tuir](#) prevede un rimedio (sia pure parziale) a favore del contribuente.

È infatti previsto che la **tassazione dei canoni non percepiti** deve avvenire fino a che non giunga a termine il **procedimento giurisdizionale di convalida dello sfratto per morosità** del conduttore. Solamente a partire da questo momento è possibile **non assoggettare a tassazione** i canoni non percepiti, mentre per quelli non percepiti nei precedenti periodi d'imposta (già tassati) è prevista **l'attribuzione di un credito d'imposta pari all'imposta già pagata**.

Si ritiene opportuno sottolineare che, per i **contratti di locazione di immobili non abitativi**, l'[articolo 26 Tuir](#) non prevede alcun rimedio, ragion per cui è **necessario ottenere la risoluzione del contratto** quale unico rimedio per **evitare la tassazione di canoni non percepiti**.

La normativa esistente prima delle modifiche apportate dal **D.L. 34/2019**, pur prevedendo già qualche rimedio, non si è rivelata sufficiente per evitare comunque delle **penalizzazioni** importanti, ragion per cui l'[articolo 3-quinquies D.L. 34/2019](#) (inserito in sede di **conversione in Legge**) introduce **un'anticipazione del momento a partire dal quale è possibile non sottoporre a tassazione** i canoni non percepiti.

In particolare, è previsto, sempre limitatamente ai contratti di locazione di immobili abitativi, di escludere da tassazione i redditi derivanti dalla locazione degli stessi qualora non percepiti, a condizione che il mancato incasso sia **comprovato, alternativamente, dall'intimazione dello sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento**.

Così facendo viene **anticipato il momento a partire dal quale il locatore evita la tassazione** di somme non percepite, ed a tale proposito il dossier del Servizio Studi della Camera del 10 giugno 2019 precisa che il contribuente potrà *"usufruire della **detassazione dei canoni non percepiti senza dover attendere la conclusione del procedimento di convalida dello sfratto, ma provandone la mancata corresponsione in un momento antecedente, ovvero mediante l'ingiunzione di pagamento o l'intimazione di sfratto per morosità**".*

In coerenza con tale modifica normativa, è poi previsto che **l'eventuale riscossione dei canoni non percepiti negli anni precedenti** è soggetta a **tassazione separata** ai sensi dell'[articolo 21 Tuir](#), secondo le regole già previste per i **redditi conseguiti a titolo di rimborso di imposte o di oneri** dedotti dal reddito complessivo in annualità precedenti.

È opportuno infine evidenziare che le novità descritte si applicano esclusivamente con riferimento ai **nuovi contratti stipulati a partire dal prossimo 1° gennaio 2020**, con la conseguenza che, **per i contratti già in essere**, restano applicabili solamente i rimedi già previsti in passato, dovendo quindi continuare ad attendere la **convalida dello sfratto per morosità** del conduttore.



*Special Event*

## I PRINCIPI DI REVISIONE NAZIONALI

Scopri le sedi in programmazione >