

DICHIARAZIONI

Il mancato incasso dei canoni nel corso del 2020

di Laura Mazzola

Seminario di specializzazione

LA COMPILAZIONE DEL QUADRO RW 2021

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

I redditi derivanti dalle **locazioni degli immobili**, percepiti dai privati, ossia al di fuori dell'esercizio di impresa, rientrano tra i **redditi fondiari**, di cui agli [articoli 25 e successivi del Tuir](#).

In generale, tali redditi concorrono alla formazione del **reddito totale dei contribuenti, indipendentemente dall'effettiva percezione** o meno delle somme.

Con le modifiche apportate dall'[articolo 3-quinquies D.L. 34/2019](#) all'[articolo 26, comma 1, Tuir](#), è stato **anticipato il momento** a decorrere dal quale è possibile tassare la rendita catastale in luogo dei canoni di locazione non percepiti.

L'[articolo 26, comma 1](#), primo e secondo periodo, Tuir prevede ora che “*I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale, salvo quanto stabilito dall'art. 33 per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso. I redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito, purché la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento*”.

Tali disposizioni, come previsto dall'[articolo 6-septies, comma 2, D.L. 41/2021](#), recentemente convertito in legge, con modificazioni, dalla L. 69/2021, hanno effetto per i **canoni derivanti dai contratti di locazione di immobili non percepiti a decorrere dal 1° gennaio 2020, a nulla rilevando l'anno di stipula dei contratti stessi**.

Pertanto, non occorre più attendere la conclusione del procedimento di convalida dello sfratto, ma è **sufficiente che la mancata riscossione dei canoni sia dimostrata mediante l'intimazione di sfratto per morosità o l'ingiunzione di pagamento**.

Inoltre, il terzo periodo del primo comma dell'[articolo 26 Tuir](#), afferma: “*Ai canoni non riscossi dal locatore nei periodi d'imposta di riferimento e percepiti in periodi d'imposta successivi si applica l'articolo 21 in relazione ai redditi di cui all'articolo 17, comma 1, lettera n-bis*”.

Si tratta di un precisazione compiuta dal legislatore, il quale ha evidenziato che l'**importo percepito successivamente**, in riferimento ad anni pregressi, è soggetto a **tassazione separata**, 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.

In particolare, tali somme devono essere indicate nel **quadro RM**, denominato “**Redditi soggetti a tassazione separata e ad imposta sostitutiva**”, all'interno del **rigo RM8**.

Infine, l'ultimo periodo del primo comma dell'[articolo 26 Tuir](#) afferma che “*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*”.

Ne consegue che, come già previsto, il contribuente ha la possibilità di fruire del **credito di imposta** a seguito delle **imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti**, come da **accertamento** avvenuto nell'abito del **procedimento giurisdizionale** di convalida di sfratto per morosità.

Per completezza si evidenzia che, **qualora non sia stata effettuata l'intimazione di sfratto per morosità o l'ingiunzione di pagamento**, la compilazione della dichiarazione dei redditi deve seguire le stesse regole previste nell'ipotesi di incasso totale dei canoni, con l'indicazione della somma all'interno del **quadro RB**.