

## DICHIARAZIONI

---

# ***La mancata percezione dei canoni di locazione nel modello 730/2021***

di Luca Mambrin

Seminario di specializzazione

## IL SUPERBONUS E LE ULTIME NOVITÀ

Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio! accedi al sito >

Il **D.L. 34/2019** (“**Decreto Crescita**”) ha modificato la disciplina della tassazione degli immobili ad uso abitativo locati per i quali **il locatore non ha percepito i relativi canoni**.

In particolare, a seguito della modifica dell'[articolo 26, comma 1, Tuir](#) viene previsto che i redditi derivanti da contratti di locazione di **immobili ad uso abitativo non percepiti non concorrono alla formazione del reddito** a condizione che la mancata percezione sia comprovata:

- **dall'intimazione di sfratto per morosità;**
- **dall'ingiunzione di pagamento.**

A seguito della nuova formulazione della norma quindi per poter non dichiarare i canoni non è più necessario attendere **la conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore**.

Inoltre, con riferimento ai canoni di **locazione non riscossi** nei periodi d'imposta di riferimento e percepiti in periodi d'imposta successivi, l'imposta è determinata applicando all'ammontare percepito l'aliquota corrispondente alla **metà del reddito complessivo netto del contribuente nel biennio anteriore all'anno in cui sono percepiti, ai sensi dell'articolo 21 Tuir**.

Inizialmente, per espressa previsione del dell'[articolo 3-quinquies, comma 2, D.L. 34/2019](#), la nuova disposizione doveva avere **effetto esclusivamente per i contratti stipulati a decorrere dall'1.1.2020**; l'**articolo 6-septies** del Decreto Sostegni, il D.L. 41/2021, **ha abrogato tale disposizione**, pertanto se **entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi** è stata effettuata **l'ingiunzione di pagamento o l'intimazione di sfratto per morosità** il locatore ha la possibilità di non dichiarare i canoni non percepiti del 2020 a **prescindere dalla data in**

**cui è stato stipulato il contratto di locazione.**

Per quanto riguarda **le modalità di compilazione del quadro B del modello 730/2021** le istruzioni precisano che se sono rispettate le **condizioni previste dalla norma**, ovvero se entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi è stata effettuata **l'ingiunzione di pagamento o l'intimazione di sfratto per morosità** si dovranno seguire le seguenti regole:

- se il canone di locazione è stato percepito solo per una parte dell'anno, va compilato un unico rigo, riportando in **colonna 6** la **quota di canone effettivamente percepita** e **indicando in colonna 7 il codice 4**;
- se **non è stato percepito alcun canone** deve essere comunque assoggettata a **tassazione la rendita catastale**.

Si veda il seguente esempio.

Un contribuente residente nel comune di Milano ha concesso in locazione, con opzione per la **cedolare secca**, un'unità abitativa dal **1° gennaio 2020** ad un **canone mensile di euro 600**; l'inquilino ha versato solo le prime tre mensilità.

Se entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi è stata effettuata l'ingiunzione di pagamento o l'intimazione di sfratto per morosità è possibile **dichiarare solo i canoni effettivamente percepiti**. In tal caso il contribuente dovrà:

- **compilare un unico rigo**, riportando in **colonna 6** la **quota di canone effettivamente percepita** (nell'esempio euro 600 x 3 mensilità);
- indicare in **colonna 7 il codice 4**.

In sede di predisposizione del **modello 730/2021** il **quadro B** sarà così compilato:

| SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI |         |     |               |               |     |                       |                          |                          |  |                       |                         |                                  |                             |
|------------------------------------|---------|-----|---------------|---------------|-----|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--|-----------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| 1                                  | RENDITA |     | 2<br>UTILIZZO | 3<br>POSSESSO |     | 5<br>CODICE<br>CANONE | 6<br>CANONE DI LOCAZIONE | 7<br>CASI<br>PARTICOLARI | 8<br>CONTINUAZIONE<br>(stesso immobile<br>rigo precedente) | 9<br>CODICE<br>COMUNE | 11<br>CEDOLARE<br>SECCA | 12<br>CASI<br>PARTICOLARI<br>IMU | 13<br>STATO DI<br>EMERGENZA |
|                                    |         |     |               | GIORNI        | %   |                       |                          |                          |  |                       |                         |                                  |                             |
| B1                                 | 300     | ,00 | 3             | 365           | 100 | 3                     | 1.800 ,00                | 4                        | <input type="checkbox"/>                                   | F205                  | x                       |                                  |                             |
| B2                                 |         | ,00 |               |               |     |                       |                          |                          | <input type="checkbox"/>                                   |                       |                         |                                  |                             |

In tal caso il reddito imponibile da assoggettare a tassazione sarà comunque la **rendita catastale rivalutata**, eventualmente rapportata ai giorni ed alla percentuale di possesso. Nel caso in cui nel corso del dell'anno il locatore **non abbia percepito alcun importo a titolo di canone di locazione**:

- la **colonna 6** non deve essere compilata;
- in **colonna 7** deve essere riportato il codice 4.

| SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI |            |               |            |     |                       |                          |                          |  |                       |                         |                                  |                             |
|------------------------------------|------------|---------------|------------|-----|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--|-----------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| 1                                  | RENDITA    | 2<br>UTILIZZO | 3 POSSESSO |     | 5<br>CODICE<br>CANONE | 6<br>CANONE DI LOCAZIONE | 7<br>CASI<br>PARTICOLARI | 8<br>CONTINUAZIONE<br>(stesso immobile<br>rigo precedente) | 9<br>CODICE<br>COMUNE | 11<br>CEDOLARE<br>SECCA | 12<br>CASI<br>PARTICOLARI<br>IMU | 13<br>STATO DI<br>EMERGENZA |
|                                    |            |               | GIORNI     | %   |                       |                          |                          |  |                       |                         |                                  |                             |
| B1                                 | 300<br>.00 | 3             | 365        | 100 | 3                     | .00                      | 4                        | <input type="checkbox"/>                                   | F205                  | x                       |                                  |                             |
| B2                                 | .00        |               |            |     |                       | .00                      |                          | <input type="checkbox"/>                                   |                       |                         |                                  |                             |

Infine si ricorda che:

- l'[articolo 26, comma 1, Tuir](#) dispone che per le eventuali imposte versate sui canoni scaduti e non percepiti, come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità, è **riconosciuto un credito d'imposta di pari ammontare**. Per determinare il credito d'imposta (che deve essere indicato nel modello 730 nel **rigo G2**, è necessario calcolare le imposte pagate in più - relativamente ai canoni non percepiti - riliquidando la dichiarazione dei redditi di ciascuno degli anni per i quali, in base all'accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di **convalida di sfratto per morosità** del conduttore, sono state **pagate maggiori imposte**, per effetto di tali **canoni di locazione non riscossi**);
- nel caso in cui locatore non abbia dichiarato i canoni non incassati ma li **abbia percepiti**, in tutto o in parte in **periodi d'imposta successivi** questi dovranno essere **soggetti a tassazione separata** ai sensi dell'[articolo 17, comma 1, lett. n-bis, Tuir](#).