

Conto che torna

Risponde
Raffaele Marcello*

Canoni di locazione, come comportarsi con quelli non riscossi

I canoni di locazione non riscossi sono tassati ai fini Irpef? (Valerio Campa, Napoli)

L'articolo 26 del D.P.R. 917/1986 stabilisce che i redditi fondiari, relativi a immobili a disposizione o concessi in locazione, concorrono a formare il reddito complessivo indipendentemente dalla percezione, in deroga al principio generale che assoggetta a tassazione i redditi delle persone fisiche nell'anno in cui avviene la materiale percezione. A questo proposito, l'Agenzia delle Entrate, con la C.M. n. 11/E/2014 ha precisato, con riferimento alle locazioni di immobili a uso abitativo, che i canoni, se non percepiti, non concorrono alla formazione del reddito complessivo del locatore dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Conseguentemente tali canoni non devono essere riportati nella relativa dichiarazione dei redditi se, entro il termine di presentazione della stessa, si è concluso il procedimento di convalida di sfratto per morosità: nel caso in cui il giudice confermi la morosità del locatario anche per i periodi precedenti al provvedimento giurisdizionale, al locatore è riconosciuto un credito d'imposta di ammontare pari alle imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti.

La contestuale sussistenza di tali condizioni legittima il proprietario a non dichiarare il reddito fondiario relativo ai canoni non riscossi, consentendogli di indicare esclusivamente la rendita catastale. Qualora il provvedimento di convalida di sfratto si concluda dopo il termine ultimo per la presentazione della dichiarazione dei redditi, costringendo il contribuente a dichiarare i canoni non riscossi nonché a versare le relative imposte, quest'ultimo ha la possibilità, in occasione della prima dichiarazione dei redditi utile e comunque entro il termine di prescrizione decennale, di determinare un credito d'imposta in ragione delle imposte versate sui canoni non riscossi. Il credito d'imposta può essere utilizzato in compensazione con altre imposte a debito oppure chiesto a rimborso.

**Istituto di Ricerca Dottori Commercialisti
ed Esperti Contabili
(scrivere a: marcello@irdec.it)*