informativa fiscale
ISSN 2612-2987

SEAC
Direttore responsabile Giovanni Bort

INFORMATIVA N. 191 – 24 GIUGNO 2021

INFORMATIVA FISCALE

SETTORE **IMPOSTE DIRETTE**

I CANONI DI LOCAZIONE NON PERCEPITI E IL MOD. REDDITI 2021

RIFERIMENTI

- **Art. 26, comma 1, TUIR**
- **Art. 3-quinquies, DL n. 34/2019**
- **Art. 6-septies, DL n. 41/2021**
- **Istruzioni mod. REDDITI 2021 PF**

IN SINTESI

I canoni di locazione concorrono alla formazione del reddito imponibile del locatore (soggetto ad IRPEF ovvero a cedolare secca) in base all'ammontare risultante dal contratto.

Va però considerato che, a seguito delle modifiche sulla tassazione dei canoni non percepiti introdotte dal c.d. "Decreto Crescita", successivamente modificate dal più recente c.d. "Decreto Sostegni", il locatore non è tenuto a dichiarare i canoni di locazione non percepiti se entro il termine di presentazione della dichiarazione ha provveduto all'intimazione di sfratto per morosità o all'ingiunzione di pagamento.

In particolare si evidenzia che ciò trova applicazione con riferimento ai canoni non percepiti dal 2020 a prescindere dalla data di stipula del contratto di locazione (non solo con riferimento ai canoni relativi ai contratti di locazione stipulati dall'1.1.2020 come originariamente previsto). La nuova disciplina, pertanto, risulta applicabile in sede di compilazione del mod. REDDITI 2021.

Resta fermo che tale "deroga" non opera per le locazioni immobiliari non abitative, il cui canone va sempre dichiarato a prescindere dall'effettivo incasso, fintanto che il contratto di locazione non venga risolto.

SERVIZI COLLEGATI
settimana professionale
SOfisco SCHEDE OPERATIVE
il notiziario

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

Nel quadro RB del mod. REDDITI PF i proprietari (o titolari di altro diritto reale) di un fabbricato sono tenuti a dichiarare il reddito derivante dallo stesso ed a tal fine va innanzitutto considerato che, ai sensi dell'art. 26, comma 1, TUIR:

*"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. 30* [ora art. 33]*, per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso".*

Con riferimento agli immobili **ad uso abitativo** concessi in locazione, sia di persone fisiche che di società quando "immobili patrimonio" (produttivi di reddito fondiario), ed ai **canoni non percepiti**, merita evidenziare che il citato art. 26:

- prevedeva che *"i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, **non concorrono** a formare il reddito **dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto** per morosità del conduttore";*
- è stato modificato dall'art. 3-quinquies, DL n. 34/2019, c.d. "Decreto Crescita", a seguito del quale è stato disposto che:

  *"i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, **non concorrono** a formare il reddito, **purchè la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento**".*

  Il comma 2 del citato art. 3-quinquies prevede(va) inoltre che tale disposizione è **applicabile solo** ai canoni non percepiti relativi a **contratti di locazione stipulati a decorrere dall'1.1.2020**;
- è stato oggetto di un'ulteriore modifica riguardante l'ambito di applicazione, in quanto l'art. 6-septies, DL n. 41/2021, c.d. "Decreto Sostegni", **ha abrogato il citato comma 2** (che limitava l'applicazione della nuova disposizione ai soli canoni relativi ai contratti di locazione stipulati a decorrere dall'1.1.2020) ed ha previsto che

  *"le disposizioni cui all'articolo 26, comma 1 ... hanno **effetto per i canoni** derivanti dai contratti di locazione di immobili **non percepiti a decorrere dal 1° gennaio 2020**".*

NB Da quanto sopra deriva pertanto che **il locatore ha la possibilità di non dichiarare i canoni non percepiti a decorrere dall'1.1.2020**, a condizione che abbia provveduto all'intimazione di sfratto per morosità ovvero all'ingiunzione di pagamento, **a prescindere dalla data in cui il contratto di locazione è stato stipulato**.

Resta fermo, come in passato, che la possibilità di non dichiarare i canoni non percepiti **non opera per le locazioni di immobili ad uso non abitativo**, il cui canone va sempre dichiarato a prescindere dall'effettivo incasso, fintanto che il contratto di locazione non venga risolto. Ciò è stato confermato anche recentemente dalla Corte di Cassazione nella sentenza 4.6.2021, n. 15618.

CANONI DI LOCAZIONE NON INCASSATI A DECORRERE DALL'1.1.2020 PER IMMOBILI AD USO ABITATIVO

PROCEDIMENTO DI CONVALIDA DI SFRATTO PER MOROSITÀ DELL'INQUILINO / INGIUNZIONE DI PAGAMENTO	NON AVVIATO (*)	Tassazione del canone risultante dal contratto
	IN CORSO (*)	Tassazione della rendita catastale (**)
	CONCLUSO (*)	

(*) Alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi.

*(**) Se nell'anno il proprietario **non ha incassato alcun canone**. Se una parte dei canoni è stata incassata, per determinare l'importo da assoggettare ad IRPEF va fatto il consueto confronto tra rendita catastale e canoni percepiti.*

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

LA COMPILAZIONE DEL QUADRO RB DEL MOD. REDDITI 2021 PF

In sede di presentazione del mod. REDDITI 2021 PF, relativo al 2020, ed in particolare per la compilazione del quadro RB, trova applicazione la nuova disciplina sopra illustrata.
Il riferimento ai contratti stipulati a decorre dall'1.1.2020 presente nelle istruzioni è pertanto da ritenersi superato.
Le diverse modalità di compilazione possono essere ricondotte alle seguenti 3 casistiche:

1. il proprietario **non ha percepito tutti / alcuni canoni** di locazione spettanti ed il procedimento di convalida dello **sfratto per morosità / ingiunzione di pagamento non è stato avviato**;
2. il proprietario **non ha percepito alcun canone** ed il procedimento di convalida dello **sfratto per morosità / ingiunzione di pagamento è stato avviato** ed è ancora in corso o si è concluso;
3. il proprietario **ha percepito una parte dei canoni** spettanti ed il procedimento di convalida dello **sfratto per morosità / ingiunzione di pagamento è stato avviato**.

1. PROCEDIMENTO CONVALIDA SFRATTO / INGIUNZIONE PAGAMENTO NON AVVIATO

In tal caso il quadro RB va compilato con le consuete modalità come se i canoni fossero stati percepiti. Dal quadro RB, quindi, non risulta in alcun modo la situazione di morosità.

Esempio 1

Il sig. Rossi ha concesso in locazione, con un contratto a libero mercato, un appartamento di sua proprietà al 100% sito a Rimini con rendita catastale pari a € 320.
Il canone annuo pattuito è pari ad € 7.200, con pagamenti a cadenza mensile di € 600.
L'inquilino, a partire da ottobre 2020, non ha più corrisposto i canoni mensili.
Il sig. Rossi, ad oggi non ha ancora avviato la procedura esecutiva di sfratto per morosità dell'inquilino e non ha neppure inviato alcuna ingiunzione di pagamento "formale".
Poiché al momento della presentazione del mod. REDDITI 2021 PF non risulta attivata alcuna procedura per il mancato pagamento dei canoni da parte dell'inquilino, il quadro RB va così compilato (per motivi di semplicità non è stata determinata l'IMU).

RB1	Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	Possesso giorni	Possesso percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU
	1 320,00	2 3	3 365	4 100	5 1	6 6.840,00	7	8	9 H294	11	12

REDDITI IMPONIBILI	Tassazione ordinaria	Cedolare secca 21%	Cedolare secca 10%	REDDITI NON IMPONIBILI	Abitazione principale soggetta a IMU	Immobili non locati	Abitazione principale non soggetta a IMU	Stato di emergenza
	13 6.840,00	14 ,00	15 ,00		16 ,00	17 ,00	18 ,00	19

7.200 x 95%

2. PROCEDIMENTO CONVALIDA SFRATTO / INGIUNZIONE PAGAMENTO AVVIATO

Come sopra evidenziato, a decorrere dal 2020, ai fini dichiarativi in esame, è irrilevante il fatto che la procedura di sfratto per morosità / ingiunzione di pagamento sia conclusa o ancora in corso alla data di presentazione della dichiarazione. Le modalità di compilazione differiscono a seconda che, nel corso dell'anno, i canoni siano stati interamente ovvero solo in parte non percepiti.

Nessun canone percepito

Se il locatore non ha percepito alcun canone, nel quadro RB:

- i campi 1, 2, 3, 4 e 5 vanno compilati come di consueto con la rendita catastale non rivalutata, il codice utilizzo corrispondente al tipo di locazione ("3" per libero mercato, "4" per "equo canone", "8" per canone concordato, ecc.), i giorni e la percentuale di possesso ed il codice corrispondente alla modalità di tassazione del canone ("1" 95% del canone; "2" 75% del canone per i fabbricati di Venezia, Isole della Giudecca, Murano e Burano; "3" 100% del canone se cedolare secca; "4" 65% del canone per i fabbricati di interesse storico o artistico con tassazione ordinaria);
- il campo 6 *"Canone di locazione"* **non va compilato**;
- a campo 7 ***"Casi particolari"*** va indicato il **codice "4"**.

Tale compilazione comporta che **il reddito imponibile** da assoggettare ad IRPEF (campo 13) ovvero a "cedolare secca" (campo 14 o 15) è rappresentato dalla **rendita catastale rivalutata** eventualmente rapportata ai giorni e alla percentuale di possesso.

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

Esempio 2

Con riferimento all'esempio 1 si ipotizzi che:

- l'inquilino non ha più corrisposto i canoni a partire da novembre 2019;
- il proprietario ha avviato la procedura esecutiva di sfratto a maggio 2020.

Il quadro RB del mod. REDDITI 2021 PF va così compilato.

RB1	Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	giorni	Possesso percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU
	1 320,00	2 3	3 365	4 100	5 1	6 ,00	7 4	8	9 H294	11	12
	REDDITI IMPONIBILI	Tassazione ordinaria	Cedolare secca 21%	Cedolare secca 10%	REDDITI NON IMPONIBILI	Abitazione principale soggetta a IMU	Immobili non locati	Abitazione principale non soggetta a IMU	Stato di emergenza		
		13 336,00	14 ,00	15 ,00		16 ,00	17 ,00	18 ,00	19		

rendita catastale rivalutata

Canoni percepiti in parte

Se il locatore ha percepito solo alcuni dei canoni spettanti, nel quadro RB:

- i campi 1, 2, 3, 4 e 5 vanno compilati come di consueto indicando la rendita catastale non rivalutata, il codice utilizzo corrispondente al tipo di locazione concessa ("3" per locazione a libero mercato, "4" per "equo canone", "8" per locazione a canone concordato, ecc.), i giorni e la percentuale di possesso ed il codice corrispondente alla modalità di tassazione del canone ("1" 95% del canone, "2" 75% del canone per i fabbricati siti a Venezia, Isole della Giudecca, Murano e Burano, ecc.);
- a campo 6 *"Canone di locazione"* va indicato l'**ammontare dei soli canoni percepiti**;
- a campo 7 ***"Casi particolari"*** va indicato il **codice "4"**.

Tale compilazione comporta che il **reddito imponibile da assoggettare ad IRPEF** (campo 13) ovvero a "cedolare secca" (campo 14 o 15) è rappresentato dal **maggiore importo tra la rendita catastale rivalutata e i canoni effettivamente percepiti**.

Esempio 3

Con riferimento all'esempio 1 si ipotizzi che la procedura esecutiva di sfratto sia stata avviata dal locatore a maggio 2021.

I canoni incassati sono pari a € 5.400 (600 x 9 mesi).

Il quadro RB del mod. REDDITI 2021 PF va così compilato.

RB1	Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	giorni	Possesso percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU
	1 320,00	2 3	3 365	4 100	5 1	6 5.130,00	7 4	8	9 H294	11	12
	REDDITI IMPONIBILI	Tassazione ordinaria	Cedolare secca 21%	Cedolare secca 10%	REDDITI NON IMPONIBILI	Abitazione principale soggetta a IMU	Immobili non locati	Abitazione principale non soggetta a IMU	Stato di emergenza		
		13 5.130,00	14 ,00	15 ,00		16 ,00	17 ,00	18 ,00	19		

5.400 x 95%

CREDITO D'IMPOSTA PER CANONI NON PERCEPITI E TASSATI

Con riferimento ai canoni di locazione **non percepiti e dichiarati** (in quanto alla data di presentazione della relativa dichiarazione il procedimento di convalida dello sfratto per morosità / ingiunzione di pagamento non risultava avviato) l'ultimo periodo del comma 1 del citato art. 26, dispone 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 d'imposta** di pari ammontare".*

In particolare, per determinare l'ammontare del credito spettante, se nelle precedenti dichiarazioni il canone di locazione non percepito è stato:

- assoggettato ad IRPEF, è necessario **ricalcolare l'imposta** in base al reddito complessivo rideterminato sottraendo i canoni non percepiti (precedentemente considerati) e sommando la rendita catastale rivalutata ovvero, se maggiore, la parte dei canoni percepiti. Il **credito** è pari alla **differenza tra l'imposta versata e l'imposta rideterminata** in base al "nuovo" reddito complessivo. Oltre alla maggior IRPEF vanno considerate anche le eventuali maggiori addizionali regionale e comunale IRPEF. Chiaramente, se nella dichiarazione originaria il fabbricato è già stato assoggettato a tassazione in base alla rendita catastale non spetta alcun credito d'imposta;
- assoggettato alla "cedolare secca", il credito è pari alla maggior imposta sostitutiva versata risultante dalla differenza tra l'imposta versata e l'imposta risultante applicando le relative percentuali alla rendita catastale rivalutata ovvero alla sola parte dei canoni incassati.

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

Il credito d'imposta così determinato può essere:
- chiesto a rimborso tramite un'apposita istanza;
- evidenziato nella prima dichiarazione dei redditi successiva alla conclusione del procedimento di sfratto. In particolare va compilato il **Quadro CR**, **rigo CR8** del mod. REDDITI PF.

In ogni caso va rispettato il termine ordinario di prescrizione (10 anni).

NB **Per il riconoscimento del credito** pari alle maggiori imposte pagate sui canoni scaduti e non percepiti **rimane indispensabile, come in passato, che il procedimento di convalida di sfratto per morosità si sia concluso e che** nell'ambito dello stesso *"**il giudice confermi la morosità del locatario anche per i periodi precedenti** il provvedimento giurisdizionale"*.

Esempio 4

Il sig. Bianchi nel 2019 (mod. REDDITI 2020 PF) presenta la seguente situazione:
- reddito complessivo € 14.000;
- canoni di locazione non incassati, che hanno concorso alla formazione del reddito complessivo, pari a € 3.000, per appartamento con rendita catastale rivalutata di € 510;
- IRPEF dovuta € 1.926;
- non sono state versate addizionali regionale e comunale IRPEF.

A novembre 2020 il sig. Bianchi ha ottenuto la sentenza di sfratto per morosità nella quale è specificato il mancato incasso dei canoni a decorrere dal 2019.

Il credito d'imposta spettante:
- è così determinato:
  – reddito complessivo rideterminato € 11.510 (14.000 – 3.000 + 510);
  – IRPEF rideterminata € 1.188;
  – maggior IRPEF versata = credito d'imposta spettante pari a € 738 (1.926 – 1.188);
- va evidenziato a rigo CR8 e RN32, col. 2 del mod. REDDITI 2021 PF come segue.

QUADRO CR CREDITI D'IMPOSTA Sezione II Prima casa e canoni non percepiti		Residuo precedente dichiarazione	Credito anno 2020	di cui compensato nel Mod. F24
CR7	Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa	1 ,00	2 ,00	3 ,00
CR8	Credito d'imposta per canoni non percepiti			738 ,00

RN32 Crediti d'imposta				
Fondi comuni	1 ,00	Altri crediti d'imposta	2 738 ,00	
	Importo rata 2020	Totale credito	Credito utilizzato	
Erogazione sportiva	3 ,00	4 ,00	5 ,00	
	Importo rata 2020	Totale credito	Credito utilizzato	
Bonifica ambientale	6 ,00	7 ,00	8 ,00	

CANONI PERCEPITI IN PERIODI D'IMPOSTA SUCCESSIVI

Qualora il proprietario dell'immobile:
- non abbia dichiarato i canoni non incassati perché in possesso della sentenza di sfratto per morosità;
- abbia dichiarato i canoni non incassati e, ottenuta la sentenza di sfratto, abbia fruito del credito;

e **incassi successivamente detti canoni** (tutti o una parte), gli stessi devono essere **assoggettati a tassazione separata**, ferma restando la **possibilità di optare per la tassazione ordinaria**.

Come evidenziato dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 12.5.2000, n. 95/E (quesito 4.1.2):

"i canoni pregressi percepiti dal locatore devono essere assoggettati a tassazione separata ai sensi dell'art. 16 [ora art. 17]*, comma 1, lett. n-bis) del TUIR"*.

Conseguentemente, nel mod. REDDITI PF va compilata la **Sezione III del quadro RM**.

Esempio 5

Con riferimento all'esempio 4 si ipotizzi che il sig. Bianchi, dopo aver fruito del credito d'imposta di € 738 evidenziato nel mod. REDDITI 2021 PF, a novembre 2021 incassi una parte dei canoni pregressi (€ 500).

Nel mod. REDDITI 2022 PF, relativo al 2021, l'importo incassato (€ 500) va esposto a rigo RM8 (tassazione separata) con possibilità di opzione per la tassazione ordinaria.

■

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it