Dott. Emilio Pacella
Revisore Legale
C.T.G.

Dott. Luca Pacella
Revisore Legale
C.T.G.

CIRCOLARE N. 72/2019

Pordenone, 10 luglio 2019

Ai gentili Clienti

Loro sedi

INVERSIONE DI ROTTA SUI CANONI NON PERCEPITI

L'articolo 3-*quinquies* del D.L. 34/2019 convertito nella L. 58/2019 (c.d. Decreto crescita) interviene sulla tassazione dei redditi fondiari stabilendo delle importanti novità che di seguito si riportano partendo, tuttavia, dalla normativa ante modifiche.

Normativa *ante* modifiche

Secondo le previsioni del Testo unico sui redditi, e più precisamente all'articolo 26, i redditi fondiari vengono imputati al possessore indipendentemente dalla loro percezione.

Ne deriva, quindi, che il canone di locazione risulta imponibile a prescindere dalla relativa percezione con la conseguenza che, se anche il conduttore non avesse corrisposto il dovuto, le relative imposte dovute dal proprietario dovranno essere pagate all'Erario.

La norma, decisamente ingiusta, è stata parzialmente mitigata, nel caso di immobili locati a uso abitativo, per i quali, in mancanza di riscossione dei canoni, è prevista la non tassazione ma solo dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore.

Anche in questo caso la conseguenza è la necessità di indicare in dichiarazione i canoni non incassati se la conclusione del procedimento non fosse avvenuta prima del termine di presentazione della dichiarazione (e ancor prima del versamento delle imposte).

Avvenuta la convalida di sfratto, sempre secondo l'articolo 26, Tuir, al contribuente è riconosciuto un credito d'imposta pari all'importo delle imposte versate sulle locazioni, ancorché non percepite.

Nel caso in cui la locazione avesse riguardato immobili ad uso non abitativo il canone, pur in mancanza di percezione, sarebbe stato tassato e fino alla risoluzione del contratto senza possibilità di recupero delle imposte (circolare n. 11/E/2014, paragrafo 1.3).

Modifiche del Decreto crescita

Il Legislatore, con la richiamata previsione contenuta nel decreto crescita convertito in legge, interviene sulla normativa modificando il contenuto dell'articolo 26, Tuir, per i contratti di locazione di immobili a uso abitativo stipulati a decorrere dal 1° gennaio 2020, introducendo la possibilità di fruire della detassazione dei canoni non percepiti senza dover attendere la conclusione del procedimento di convalida dello sfratto.

A tal fine, è necessario comunque provare la mancata percezione dei canoni a mezzo di intimazione di sfratto o ingiunzione di pagamento.

Studio Pacella Commercialisti Associati

Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.VA. 01345130932 ***www.studio-pacella.it*** ***e-mail: info@studio-pacella.it***

Per i contratti stipulati anteriormente al 1° gennaio 2020 si conferma, invece, l'applicazione della precedente disciplina che prevede il riconoscimento di un credito di imposta pari alle imposte versate sui canoni non percepiti nel momento in cui si realizza la convalida di sfratto del conduttore moroso.

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.
Distinti saluti

Studio Pacella Commercialisti Associati

Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.VA.
01345130932***www.studio-pacella.it*** ***e-mail: info@studio-pacella.it***