



Informativa per la clientela di studio
del 15 luglio 2019

Ai gentili Clienti
Loro sedi

Decreto crescita e tassazione dei canoni di locazione non riscossi

Il Decreto Crescita ha disposto un'importante novità per la tassazione dei contratti di locazione in caso di mancato incasso: i **canoni di locazione non incassati** dal locatore relativi ai **contratti di locazione di immobili abitativi sottoscritti a partire dal prossimo 1° gennaio 2020** potranno **non essere assoggettati a tassazione** in capo al locatore stesso già a partire dal **momento dell'intimazione dello sfratto per morosità o dell'ingiunzione di pagamento**.

L'attuale normativa infatti prevede che i canoni di locazione **concorrono a formare il reddito complessivo del locatore a prescindere dall'effettiva percezione**, determinando così un **ingiusto aggravio fiscale** a carico dei locatori.

La normativa attuale in tali situazione prevede un rimedio (sia pure parziale) a favore del contribuente: è infatti previsto che la **tassazione dei canoni non percepiti** deve avvenire fino a che non giunga a termine il **procedimento giurisdizionale di convalida dello sfratto per morosità** del conduttore. Solamente a partire da questo momento è possibile **non assoggettare a tassazione** i canoni non percepiti, mentre per quelli non percepiti nei precedenti periodi d'imposta (già tassati) è prevista **l'attribuzione di un credito d'imposta pari all'imposta già pagata**.

Tale normativa non si è rivelata sufficiente per evitare comunque delle **penalizzazioni** importanti, ragion per cui nel Decreto Crescita è stata introdotta un'**anticipazione del momento a partire dal quale è possibile non sottoporre a tassazione** i canoni non percepiti.

In particolare, è previsto, limitatamente ai contratti di locazione di immobili abitativi, di escludere da tassazione i redditi derivanti dalla locazione degli stessi qualora non percepiti, a condizione che il mancato incasso sia **comprovato, alternativamente, dall'intimazione dello sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento**.

Così facendo viene **anticipato il momento a partire dal quale il locatore evita la tassazione** di somme non percepite, ed a tale proposito il dossier del Servizio Studi della Camera del 10 giugno 2019 precisa che il contribuente potrà *“usufruire della **detassazione dei canoni non percepiti senza dover attendere la conclusione del procedimento di convalida dello sfratto**, ma provandone la mancata corresponsione in un*

Sede legale e uffici:

TAGLIO DI PO (RO) - via Milite Ignoto n° 51

T. 0426 346429 r.a. - F. 0426 662322

info@studio-duo.it - www.studio-duo.it



STUDIO DUÒ
DOTTORI COMMERCIALISTI
REVISORI LEGALI

momento antecedente, ovvero mediante l'ingiunzione di pagamento o l'intimazione di sfratto per morosità“.

E' poi previsto che **l'eventuale riscossione dei canoni non percepiti negli anni precedenti** è soggetta a **tassazione separata**.

È opportuno evidenziare che le novità descritte si applicano esclusivamente con riferimento ai **nuovi contratti stipulati a partire dal prossimo 1° gennaio 2020**, con la conseguenza che, **per i contratti già in essere**, restano applicabili solamente i rimedi già previsti in passato, dovendo quindi continuare ad attendere la **convalida dello sfratto per morosità** del conduttore.

Non da ultimo si evidenzia che per i **contratti di locazione di immobili non abitativi**, la normativa non prevede alcun rimedio, ragion per cui è **necessario ottenere la risoluzione del contratto** quale unico rimedio per **evitare la tassazione di canoni non percepiti**.

Cordiali saluti

Sede legale e uffici:

TAGLIO DI PO (RO) - via Milite Ignoto n° 51

T. 0426 346429 r.a. - F. 0426 662322

info@studio-duo.it - www.studio-duo.it