



ODCEC VASTO



Anno 2010

N. RF191

INFO FISCO

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 5

OGGETTO	CANONI DI LOCAZIONE NON PERCEPITI
RIFERIMENTI	ART. 26 TUIR
CIRCOLARE DEL	24/11/2010

Sintesi: in presenza di canoni di locazione di unità immobiliari, occorre distinguere il trattamento riservato alle unità abitative rispetto alle altre. Inoltre possono esservi delle differenze a seconda che il conduttore sia un soggetto privato, ovvero agisca nell'ambito dell'attività di impresa.

IMMOBILI ABITATIVI

La tassazione dei canoni di locazione non percepiti dal locatore è una questione che ha impegnato da diverso tempo sia il legislatore che gli interpreti.

La modifica dell'art. 26 ad opera della legge di riforma delle locazioni abitative (L. 431/1998) viene applicata in modo restrittivo dall'Agenzia delle Entrate; tuttavia una interpretazione che si discosta da quella letterale della norma si ritiene possibile in seguito agli ampi chiarimenti forniti dalla giurisprudenza di merito.

LA POSIZIONE DELL'AGENZIA**A) TASSAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE**

L'art. 26 c. 1 Tuir prevede che i redditi fondiari sono tassati:

in generale:

- **indipendentemente dalla percezione**
- nei confronti delle **persone fisiche** titolari di **diritti reali** su beni immobili (proprietà, usufrutto, diritto di superficie, ecc.).

in deroga: a seguito della riforma delle locazioni (L. n. 431/98)

- **il reddito di locazione di unità ad uso abitativo** non è dichiarato in presenza di morosità del conduttore
- **a partire dal periodo d'imposta** in cui si è concluso il **procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità**
- in tal caso si dichiara la sola **rendita catastale**.

Esempio

Locazione di un appartamento; **canoni non percepiti per l'intero anno 2010.**

La morosità dell'inquilino è stata accertata da regolare convalida di sfratto del Tribunale; il decreto viene emesso entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi (entro il 30/09/2011); il contribuente **dichiara a quadro RB la sola rendita catastale.**

B) CREDITO D'IMPOSTA

Sempre con riferimento:

- alle **sole unità abitative**
- a partire dalla emissione del decreto di convalida dello **sfratto per morosità** del Tribunale
 - ⇒ è riconosciuto **un credito d'imposta**
 - ⇒ di importo pari alle **imposte** versate sui **canoni non percepiti** relativi ad anni precedenti



Unico 2010

Sezione II Prima casa e canoni non percepiti	CR7	Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa	Residuo precedente dichiarazione	Credito anno 2007	di cui compensato nel Mod. F24
	CR8	Credito d'imposta per canoni non percepiti			

730

SEZIONE I - CREDITI D'IMPOSTA RELATIVI AI FABBRICATI					
G1	Credito riacquisto prima casa	residuo precedente dichiarazione	credito anno 2009	di cui compensato nel mod. F24	G2
					Credito canoni di locazione non percepiti (vedere istruzioni)

Determinazione del credito d'imposta:

- si riliquida la **dichiarazione dei redditi al netto dei canoni non percepiti** negli anni interessati dall'ordinanza
- per differenza si determinano le **maggiori imposte pagate** su tali canoni

Esempio

Richiesta di sfratto avanzata in luglio 2009, convalidato giudizialmente con **provvedimento emesso a marzo 2010** che acclara il mancato pagamento dei canoni fin dal novembre 2008. Con riferimento:

- **anno 2009:** i canoni **non sono dichiarati**
- **anno 2008:** i canoni sono stati dichiarati per l'anno intero; si "riapre" l'Unico2009
 - si azzerano i canoni impagati riferiti all'immobile indicati a quadro RB
 - si aggiungono eventuali redditi nel frattempo accertati dall'Agenzia (anche in adesione con l'Ufficio)
 - si riliquida l'Irpef e le relative addizionali
 - la differenza con le imposte versate costituisce il credito da fruire in Unico o a 730.

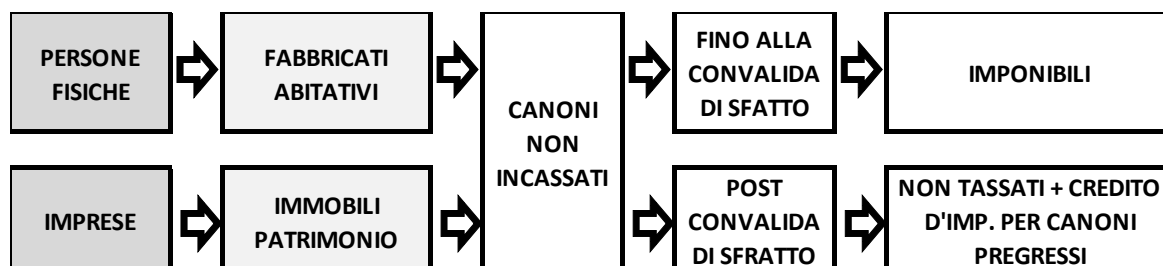
SUCCESSIVO INCASSO: l'eventuale successiva riscossione (anche parziale):

- dei canoni sui quali si è fruito del credito d'imposta
- comporta l'obbligo di dichiararli tra i redditi a tassazione separata (quadro RM), salvo opzione per la tassazione ordinaria (CM 95/2000).

SOGGETTI INTERESSATI

Tali disposizioni sono applicabili:

- ⇒ sia nel caso di **locatore privato persona fisica**
- ⇒ sia **nel reddito d'impresa** (l'art. 90 Tuir richiama infatti le disposizioni dell'art. 26): in tal caso il riferimento è gli immobili cd. "patrimonio" e cioè a quelli "non strumentali" che non costituiscano beni-merce (in sostanza si tratta degli "abitativi" concessi in locazione)



POSIZIONE DELLA GIURISPRUDENZA

Anzitutto va chiarito che la Corte costituzionale (sent. 362/2000) ha considerato non contraria all'art. 53 della costituzione la tassazione dei canoni a prescindere dall'effettiva percezione dei canoni. Tuttavia, ha successivamente introdotto dei concetti sostanziali per l'individuazione dei canoni da considerare in sede di tassazione.

LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Occorre considerare che la **“causa” della tassazione è la regolare sussistenza di un contratto** di locazione, in corso di validità.

Tuttavia, nella maggior parte dei casi, il contratto sarà già stato risolto, ben prima della convalida dello sfratto da parte del Giudice.

ASPETTI PROCEDURALI: la risoluzione della locazione:

- avviene certamente in seguito **all'ordinanza di convalida** dello sfratto già intimato dal locatore (salva l'opposizione del conduttore in sede di comparizione avanti al Giudice), mentre, di solito, la richiesta del pagamento dei canoni viene riservata ad un separato ricorso per decreto ingiuntivo; tuttavia:
- secondo gli ordinari principi generali civilistici, **la morosità è “inadempimento” e pertanto di per sé giustifica la risoluzione** (artt. 1453 e segg. Cod. Civ.)
- inoltre negli stessi contratti di locazione l'ipotesi di morosità è ordinariamente pattizamente sanzionata con la risoluzione “di diritto”, con la previsione della stessa:
 - sia **quale “clausola risolutiva espressa”** (art.1456 Cod. Civ.), quasi sempre dopo 2/3 mensilità non pagate
 - che quale “elemento essenziale” del contratto (art.1457 Cod. Civ.).

GIURISPRUDENZA DI MERITO

La **Corte Costituzionale** ha chiarito, nella medesima sentenza 362 del 12/07/2000, che il riferimento operato dalle norme fiscali al “canone di locazione” quale base imponibile

“potrà operare nel tempo solo fin quando risulterà in vita un contratto di locazione e quindi sarà dovuto un canone in senso tecnico (...);
mentre non opera più quando la locazione:

“sia cessata per scadenza del termine (art. 1596 cod. civ.) ed il locatore pretenda la restituzione essendo in mora il locatario per il relativo obbligo, ovvero quando si sia verificata una qualsiasi causa di risoluzione del contratto, ivi comprese quelle di inadempimento in presenza di clausola risolutiva espressa e di dichiarazione di avvalersi della clausola (art. 1456 cod. civ.), o di risoluzione a seguito di diffida ad adempiere (art. 1454 cod. civ.)”

e neppure quando il locatore invochi l'inadempimento e la risoluzione prima della sentenza di risoluzione giudiziale, allorché **“risulti in maniera certa che abbia scelto la via di risolvere il contratto”**.

La Cassazione (sent. n. 12905/2007, n. 24444/2005 e n. 6911/2002) ha poi ripercorso le medesime conclusioni della Consulta.

VALIDITÀ DELLA CLAUSOLA RISOLUTIVA NELLE LOCAZIONI: la clausola ha la funzione di evitare la valutazione della “gravità dell'inadempimento” cui l'art.1455 C.C. subordina la risoluzione del contratto.

Nelle locazioni una “norma speciale” (artt. 5 e 55 L.392/78 che sopravvive alla L. 431/98) prevede:

- una disposizione circa l'individuazione della gravità dell'inadempimento (cd mora qualificata) in deroga alla valutazione discrezionale del giudice
- la legittimazione della “sanatoria della morosità” (N.B.: questa deve avvenire in sede giudiziale alla convocazione del conduttore, e non anche in un momento successivo – es: al decreto ingiuntivo).



Senza voler entrare nel merito della questione, ci si limita a rilevare che:

- **la giurisprudenza ha individuato non la “nullità” della clausola, ma la sua quiescenza** in attesa di verificare se il conduttore proceda alla sanatoria in sede giudiziale (Cass. n. 1316 del 9/02/1998)
- con il risultato che **se la sanatoria non è perfezionata, il contratto si intenderà risolto ex tunc**, fin dallo spirare del numero di canoni impagati indicati nella clausola risolutiva.

Si consiglia dunque di limitare i concetti in questione ai soli conduttori per i quali si ritiene sufficientemente “certa” la mancata sanatoria dei pagamenti (che costituisce la gran parte dei casi).

CONCLUSIONE

Secondo la giurisprudenza maggioritaria sarà dunque possibile:

- **non attendere la conclusione del procedimento giurisdizionale** di convalida di sfratto per morosità
- e **non tassare i canoni fin dal momento (antecedente) della risoluzione** del contratto (tornando da tale momento a tassare la sola rendita catastale)



Registrazione della risoluzione: da quest'ultima data decorrono i 30gg per presentare la **ricevuta dell'F23 di pagamento della tassa fissa (€ 67) di registro** all'Agenzia delle Entrate (v. Info Fisco 113/2010); ciò costituirà la prova (con data certa) della risoluzione e quindi della intassabilità dei canoni di locazione.

CANONE NON PERCEPITO – IMMOBILI NON ABITATIVI

Per quanto attiene alla locazione di immobili per “usi diversi” da quello abitativo, **la norma nulla dice con riferimento alla situazione di morosità del conduttore.**

L'Agenzia è stata chiara nell'affermare che (CM 101/2000):

- con riferimento ai canoni di locazione di immobili non abitativi (**uffici, negozi, capannoni**, ecc.)
- va fatto esclusivo riferimento alle previsioni del contratto
- e non alla data della convalida giudiziale dello sfratto.

LOCAZIONE DI IMMOBILE COMMERCIALI - CANONI NON PERCEPITI

D. Per un immobile ad uso commerciale per tutto il 2000 non è stato percepito l'affitto a seguito del fallimento del conduttore. Parallelamente era stata presentata la procedura per lo sfratto divenuta nel frattempo esecutiva. Nel gennaio 2001 il curatore rilascia l'immobile su rinuncia da parte del proprietario a qualsiasi pretesa.

Va dichiarato l'affitto non percepito?

R. L'art. 8, comma 5 della legge 9 dicembre 1998 n.431, in deroga al principio generale in base al quale i redditi fondiari sono assoggettati a tassazione indipendentemente dalla loro percezione, stabilisce che i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo non concorrono alla formazione del reddito dal periodo d'imposta in cui si è concluso il procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore.

Con la circolare n. 150/E del 7 luglio 1999 è **stato chiarito che tale deroga concerne esclusivamente gli immobili locati per uso abitativo**. Resta fermo, pertanto, che per gli immobili locati per uso diverso da quello abitativo, **il canone di locazione va comunque dichiarato, così come risulta dal contratto di locazione ancorché non percepito**, rilevando in tal caso il momento formativo del reddito e non quello percettivo. (CM 101 del 19.05.2000)

Tuttavia:

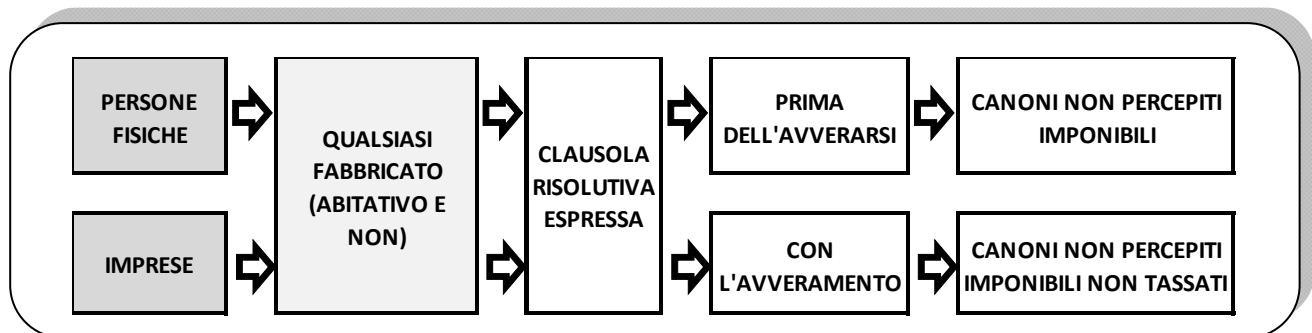
- se è chiaro che non sono direttamente applicabili i concetti visti per le unità abitative (mancata tassazione e credito d'imposta in seguito alla convalida giudiziale dello sfratto)
- al contrario, i concetti evidenziati dalla giurisprudenza **saranno certamente applicabili (risoluzione disposta per clausola contrattuale).**





Presunzione di incasso - Cass. sent. n. 6911 del 7/5/2003: *“i dati contrattuali forniscono solo una indicazione presuntiva; poiché - di consueto - i proprietari percepiscono il canone indicato nel contratto. Ma deve essere consentita la prova contraria, così come nel caso di specie avvenuto attraverso elementi indiziari (quale la procedura di sfratto per morosità) che il giudice di merito ha, con insindacabile e non contestato giudizio, ritenuto congrui.”*

La sentenza introduce un principio generale (valido non solo per gli usi abitativi - per i quali già dispone la norma fiscale), ma anche per gli usi diversi): il contribuente **può fornire “prova contraria”** che il canone non è stato incassato.



ALTRE SITUAZIONI

CANONI INCASSATI SOLO DA UN CONTITOLARE

Il reddito di un immobile in comproprietà è imputabile (Cass sent. n. 19217/2006):

- ⇒ **pro quota ai singoli comproprietari anche se è stato incassato da uno solo di essi**
- ⇒ in quanto **gli altri acquisiscono un diritto di credito** nei suoi confronti.

OCCUPAZIONE “SINE TITULO”

Una volta risolto il contratto (per risoluzione anticipata o scadenza del contratto), la eventuale occupazione dell'immobile farà nascere l'obbligo di indennizzo.

Dal punto di vista:

- **civilistico:** l'indennizzo è generalmente quantificato sulla scorta del canone pagato in precedenza + eventuali maggiori danni (da dimostrare a cura del locatore)
- **fiscale:** le somme incassate:
 - fino a capienza del canone precedentemente richiesto: si ritiene vadano assimilate ad un canone di locazione
 - le eventuali somme aggiuntive:
 - persone fisiche: non sono tassate (CM 50/2002)
 - imprese: sono sempre tassate (quale sopravvenienza attiva).

PENALE PER IL RITARDATO RILASCIO DI IMMOBILE CONCESSO IN LOCAZIONE

D. Si chiede di conoscere il trattamento fiscale della somma corrisposta ad una persona fisica, proprietaria di due unità immobiliari concesse in comodato ad una società, a titolo di penale per il ritardato rilascio.

R. Le somme corrisposte a titolo di penale dal comodatario per il mancato rilascio dell'immobile nei termini previsti dal contratto di comodato costituiscono per il soggetto che li percepisce un **risarcimento del danno subito** per il mancato utilizzo degli immobili stessi e pertanto **non devono essere assoggettate a tassazione ai fini dell'Irpef**.

Si ricorda tuttavia che gli immobili concessi in comodato gratuito a soggetti, diversi dai familiari che dimorano abitualmente nell'immobile, sono equiparati, ai fini delle imposte dirette, agli immobili tenuti a disposizione dal proprietario, con la conseguenza che il comodante ha l'obbligo di dichiarare per gli stessi la rendita catastale aggiornata con i normali coefficienti di rivalutazione ed aumentata di un terzo se ricorrono i presupposti stabiliti dall'articolo 38 (CM 50/E del 12.06.2002).

