

Detassazione canoni di locazione non riscossi: da aggiornare le istruzioni ai Modelli Redditi e 730

di [Danilo Sciuto](#)

Pubblicato il 17 Luglio 2021

La nuova fattispecie relativa alla detassazione dei canoni non percepiti per morosità non è contenuta nelle istruzioni al modello Redditi 2021.

Detassazione dei canoni di locazione di immobili abitativi non riscossi: le novità dal Decreto Sostegni

Fra le novità contenute nella legge di conversione del DL 41/21, ossia la [L. n. 69/21](#) una molto interessante per i proprietari di case in affitto è l'articolo 6-septies, il quale anticipa già al 2020 gli effetti della nuova norma sulla detassazione dei canoni di locazione di immobili abitativi non riscossi dal locatore.

L'articolo 26 del TUIR, stabilisce che, limitatamente ai contratti di locazione di immobili abitativi, i canoni non percepiti possano essere esclusi dalla tassazione a titolo di IRPEF già dal momento dell'intimazione di sfratto o dell'ingiunzione di pagamento, senza dover attendere la convalida dello sfratto (come, invece, disponeva la previgente disciplina).

E ciò, grazie alla modifica suindicata nella legge di conversione, vale non solo dai contratti di locazione abitativa stipulati dal 1° gennaio 2020 (come originariamente previsto), ma a tutti.

In particolare, vale per tutti i canoni non percepiti dal 1° gennaio 2020, a prescindere quindi dalla data di stipula del contratto.

Spiegato quindi il motivo per cui tale modifica, sebbene intervenuta a 2021 inoltrato, abbia riflessi già nell'esercizio 2020, arriviamo all'aspetto dichiarativo.



E' ovvio infatti che le istruzioni sono state redatte in momenti ben anteriori a quello della modifica contenuta nella legge di conversione, sicchè non può sorprenderci che esse non siano state aggiornate.

Ciò non toglie, tuttavia, che esse vadano aggiornate, onde evitare errori a sfavore del contribuente, che comunque, laddove commessi, potranno essere gratuitamente corretti, presentando una dichiarazione integrativa.

Le istruzioni al [modello Redditi PF 2021](#) recano ancora la distinzione tra i contratti di locazione stipulati fino al 31 dicembre 2019 e quelli stipulati dal 1° gennaio 2020, distinzione che come detto non ha più ragione di esistere oggi.

Quali accortezze seguire qualora si rientri in uno dei nuovi casi di esenzione da tassazione dei canoni non percepiti?

In particolare, occorre distinguere a seconda del caso in cui il locatore nel 2020 abbia pagato solo alcune mensilità, o non ne abbia pagato nessuna.

Nel **primo caso**, infatti se il locatore, entro la data di presentazione del modello Redditi o 730, ha intimato lo sfratto per morosità o ha ingiunto il pagamento, il locatore persona fisica, dovrà indicare in colonna 7 "Casi particolari" il codice 4 e in colonna 6 "Canone di locazione" indicherà solo l'ammontare dei canoni effettivamente percepiti (che saranno riportati nelle colonne 13, 14 o 15 secondo le regole ordinarie).

Nel **secondo caso**, se il locatore, entro il termine di presentazione del modello Redditi o 730, ha intimato lo sfratto per morosità o ha ingiunto il pagamento, il locatore persona fisica dovrà indicare in colonna 7 "Casi particolari" il codice 4 e non valorizzerà la colonna 6 "Canone di locazione", ma assoggetterà a imposta la rendita, indicandola, dopo averla rivalutata e rapportata ai giorni e alla percentuale di possesso, nelle caselle 13, 14, o 15 (relative ai "redditi imponibili") a seconda del regime di imposizione applicato.

NdR: Potrebbe interessarti anche...

[Modello Redditi 2021: novità immobili abitativi locati ad inquilini morosi](#)

[Decreto Sostegni bis: proroga in vista per il credito di imposta per canoni di locazione](#)

A cura di Danilo Sciuto

Venerdì 16 luglio 2021