

Il modello 730 e la mancata percezione dei canoni di locazione

di [Alberto De Stefani](#)

Pubblicato il 26 Luglio 2021

Come comportarsi in presenza di canoni di locazione non percepiti, ai fini della compilazione del Modello 730? Possono essere considerati esenti da tassazione o no? Approfondiamo in questo contributo...

Canoni di locazione non percepiti: la detassazione ai fini del Modello 730

Il [Decreto Crescita](#), modificando l'articolo 26, comma 1 del TUIR, ha stabilito che i redditi che derivano da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo non percepiti, non devono essere considerati ai fini della determinazione del reddito.

La mancata percezione tuttavia, deve essere dimostrata da un'intimazione di sfratto per morosità o da un'ingiunzione di pagamento.

Con questa nuova previsione normativa, per poter esimere da tassazione i canoni non percepiti, non occorre quindi aspettare che il **procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità sia concluso**.

L'[articolo 21 del TUIR](#) stabilisce anche che ai canoni di locazione non riscossi nell'anno di riferimento (es. 2020) ma percepiti nell'esercizio successivo (es. 2021), si debba applicare l'aliquota pari alla metà del reddito complessivo netto del contribuente nel biennio precedente all'anno in cui sono percepiti.

Facendo un passo indietro, l'articolo 3-quinquies del Decreto Crescita, aveva inizialmente previsto che la nuova normativa doveva applicarsi solo per i contratti stipulati dopo il 01/01/2020.



L'articolo 6-septies del Decreto Sostegni, abrogando quanto previsto dall'articolo 3-quinquies, ha previsto invece che il locatore, a prescindere dalla data di stipulazione del contratto, è esonerato dalla dichiarazione dei canoni non percepiti nel 2020 se entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi è stata notificata al locatario l'ingiunzione di pagamento o l'intimazione di sfratto per morosità.

Modalità di compilazione del Modello 730

Se tutto ciò si verifica, il quadro B del modello 730/2021 va così distintamente compilato:

- se il canone di locazione è stato percepito solo per una parte dell'anno, si deve compilare un unico rigo, avendo cura di indicare in colonna 6 la quota di canone effettivamente percepita e indicando poi il codice 4 nella colonna 7;
- diversamente, se quindi non è stato percepito nessun canone, si deve procedere ad assoggettare a tassazione la rendita catastale.

Vediamo un esempio pratico: un contribuente concede in locazione, con opzione per la cedolare secca, un'unità abitativa con contratto stipulato il 01/01/2020 con un canone mensile di euro 600.

Il locatario versa solo i canoni relativi ai primi tre mesi.

Se entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi viene notificata all'inquilino l'ingiunzione di pagamento o l'intimazione di sfratto per morosità, il locatore può dichiarare solo i canoni effettivamente percepiti.

In questo caso il quadro B sarà così compilato.

SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI													
1	2	3	4		5	6	7	8	9	10	11	12	13
			GIORNI	%									
RENDITA	UTILIZZO				CODICE CANONE	CANONE DI LOCAZIONE	CASI PARTICOLARI	CONTINUAZIONE (stesso immobile rigo precedente)	CODICE COMUNE	CEDOLARE SECCA	CASI PARTICOLARI IMU	STATO DI EMERGENZA	
B1	300	.00	3	365	100	3	1.800	.00	4	<input type="checkbox"/>	F205	x	
B2		.00						.00		<input type="checkbox"/>			

In questo caso, il reddito imponibile corrisponde alla rendita catastale rivalutata, eventualmente rapportata ai giorni ed alla percentuale di possesso.

Diversamente, nel caso in cui l'inquilino non abbia versato alcun canone, il quadro B risulterà così compilato.

SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI													
1	2	3	4		5	6	7	8	9	10	11	12	13
			GIORNI	%									
B1	300 .00	3	365	100	3	.00	4	<input type="checkbox"/>	F205	x			
B2	.00					.00		<input type="checkbox"/>					

L'articolo 26, comma 1 Tuir, prevede inoltre che spetti un credito d'imposta pari all'ammontare delle imposte versate sui canoni scaduti e non percepiti.

Tale credito occorre sia riportato nel rigo G2 del modello 730 e per una sua corretta determinazione occorre individuare le imposte pagate in eccesso, rispetto ai canoni non percepiti, attraverso la rielaborazione della dichiarazione dei redditi di ciascuno degli anni dove sono state pagate maggiori imposte a causa del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore.

Infine, i canoni non dichiarati dal locatore ma percepiti nei periodi di imposta successivi, devono essere assoggettati a tassazione separata, come stabilito dall'articolo 17, comma 1, lett. n-bis, Tuir.

NdR: Potrebbe interessarti anche...

[Detassazione canoni di locazione non riscossi: da aggiornare le istruzioni ai Modelli Redditi e 730](#)

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

A cura di Alberto De Stefani

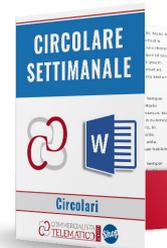
Lunedì 26 luglio 2021

Questo intervento è tratto dalla circolare settimanale di CommercialistaTelematico...

Abbonamento annuale Circolari Settimanali

per i clienti dello studio

Abbonandoti per un anno alle Circolari Settimanali, ogni settimana riceverai comodamente **nella tua casella di posta elettronica** una circolare con **tutte le novità dei 7 giorni** precedenti e gli **approfondimenti** di assoluta urgenza.



Le circolari settimanali sono in formato Word per essere **facilmente modificabili** con il tuo logo ed i tuoi dati e **girate ai clienti del tuo studio**.

[SCOPRI DI PIU' >](#)