

Canoni non percepiti e dichiarazione dei redditi

di [Claudio Sabbatini](#)

Pubblicato il 12 Giugno 2023

Va dichiarato e tassato il canone di locazione non pagato dall'affittuario? Analizziamo il caso di mancato pagamento dell'affitto per locazione di immobile commerciale.

Canone di locazione non percepito: indicazione in dichiarazione dei redditi?

Il quesito

Ho sottoscritto un **canone di locazione di immobile ad uso commerciale**. Il conduttore non ha pagato. Nella **dichiarazione dei redditi** devo indicare qualcosa, anche se non ho percepito i canoni?

Cambia qualcosa se nel contratto è scritto che in mancanza del pagamento dei canoni il contratto si risolve ai sensi dell'**articolo 1456 del Codice civile**?



Risposta

In relazione ai **canoni di locazione per immobile commerciale** dobbiamo fornire alcune indicazioni.

L'[articolo 26 del TUIR](#), con riferimento ai redditi fondiari, in prima battuta, dispone che:

"i redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi,

usufrutto o altro diritto reale ... per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso
".

Per i redditi fondiari è stato previsto un criterio di imputazione "*per competenza*", in base al quale il reddito effettivo va dichiarato indipendentemente dalla percezione ed in relazione al periodo di imposta in cui si è verificato il possesso.

Canoni non percepiti per locazioni abitative

Con decorrenza 1° gennaio 2020 (data della percezione del canone e non della data del contratto; cfr. DL 41/2021), l'art. 26 comma 1 del TUIR è stato modificato dall'art. 3-quinquies comma 1 del DL 30.4.2019 n. 34, conv. L. 28.6.2019 n. 58, prevedendo una **nuova disposizione relativa alla tassazione dei canoni di locazione di immobili abitativi non percepiti**.

Nello specifico:

- la norma previgente disponeva che:

"I redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratt

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento