

Unico 2016: il problema degli immobili locati a inquilini morosi

di [Celeste Vivenci](#)

Publicato il 2 Agosto 2016

con la crisi economica è aumentando il numero di casi di morosità dell'inquilino: come si deve comportare il locatore nella compilazione del modello Unico per evitare di dover pagare l'IRPEF sui canoni di locazione non incassati?

Premessa generale

La normativa in materia di locazione prevede un trattamento diverso a seconda della categoria degli immobili affittati ovvero:

1) immobili abitativi: i redditi di locazione, se non percepiti, non vengono tassati a partire dal periodo d'imposta in cui si è "concluso il procedimento di convalida di sfratto per morosità" dell'inquilino con la possibilità di richiedere uno specifico **credito d'imposta** relativo alle imposte versate sui canoni non percepiti (**per determinare tale credito d'imposta è necessario riliquidare la dichiarazione dei redditi di ciascuno degli anni per i quali sono state pagate maggiori imposte**);

2) immobili non abitativi: se il contratto è in essere il reddito da locazione va sempre dichiarato a prescindere dall'incasso, nell'ammontare contrattualmente pattuito per il periodo in applicazione del **periodo di competenza**.

IL TRATTAMENTO DELL'AFFITTO DELL'IMMOBILE AD USO ABITATIVO

La regola generale in vigore prevede che il locatore debba sempre dichiarare il canone a prescindere dall'effettivo incasso.

L'articolo 26 del TUIR, come confermato dalla CM. n.11-2014, dispone tuttavia una deroga , **per i soli immobili ad uso abitativo**, che prevede quanto segue:

a) i canoni non percepiti non concorrono a formare il reddito imponibile sole se, **entro il periodo di presentazione del modello Unico del periodo di riferimento**, risulta concluso il procedimento di “*convalida di sfratto per morosità dell'inquilino*“.

b) per le imposte versate sui canoni non percepiti e come tali riconosciuti nel procedimento giurisdizionale di convalida dello sfratto è riconosciuto un credito d'imposta di pari ammontare.

Nota: le istruzioni al modello Unico precisano che non devono essere dichiarati i canoni se, **entro il termine della presentazione della dichiarazione dei redditi**, si è concluso il procedimento di convalida di sfratto, fermo restando che deve essere comunque dichiarata la rendita catastale; per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare sia per i **soggetti IRPEF** che per i **soggetti IRES** .

In buona sostanza per gli immobili abitativi, **se al momento della presentazione di Unico è già intervenuta la sentenza di sfratto per morosità**, il contribuente deve dichiarare i soli canoni percepiti mentre **nel caso in cui tale sentenza non è intervenuta**, deve invece dichiarare i canoni non riscossi e versare le imposte (**è fatta salva la possibilità di fruire del possibile credito d'imposta spettante entro il termine di prescrizione previsto in 10 anni**).

ESEMPIO PRATICO

Contribuente che adotta la tassazione ordinaria: si ipotizzi il seguente caso relativi ad **appartamento uso abitativo** rendita euro 1.000 dato in locazione per euro 6.000/anno; l'inquilino dal **01.03.2015** non ha più corrisposto il canone e il proprietario ha iniziato la procedura di sfratto :

caso 1: se alla data di presentazione del modello Unico la procedura di convalida sfratto non è conclusa il contribuente deve dichiarare il 95% del canone anche se non percepito ovvero euro 5.700;

caso 2: alla data di presentazione del modello Unico la procedura di convalida è conclusa e il contribuente deve dichiarare il 95% del canone percepito per 3 mesi ovvero (500 per tre mesi x 95%) euro 1.425; per gli ulteriori 9 mesi va comunque dichiarata la rendita catastale.

IL CASO DEL CREDITO D'IMPOSTA PER CANONI DI LOCAZIONE ABITATIVI NON PERCEPITI

Come sottolineato la disciplina in oggetto (**art. 26 del TUIR**) consente di non dichiarare i canoni di locazione se si è in possesso di una sentenza datata anteriormente al termine ultimo per la presentazione della dichiarazione fiscale (**30 Settembre 2016**).

In caso contrario il contribuente dovrà compilare la dichiarazione del prossimo anno indicando il credito d'imposta spettante (**la compilazione potrà riguardare anche anni precedenti in quanto vige infatti il termine di prescrizione decennale**).

Pertanto, **come ribadito dalla CM 14-20114**, al contribuente spetta un credito d'imposta pari alle maggiori imposte pagate sui canoni non percepiti se il giudice ha confermato la morosità del locatario anche per le annualità precedenti che sono state assoggettate a tassazione.

Nota: il credito è pari alla differenza tra l'imposta a suo tempo versata per i canoni non percepiti e **l'imposta rideterminata** in base al reddito effettivo del contribuente con le seguenti modalità operative.

a) Reddito assoggettato ad IRPEF e addizionali: occorre ricalcolare l'IRPEF (e addizionali) in base al reddito rideterminato sottraendo i canoni non percepiti (precedentemente considerati) sommando la rendita catastale rivalutata o, se maggiore, la parte dei canoni percepiti.

Il credito spettante è pari alla differenza tra l'imposta versata e l'imposta rideterminata in base al “*nuovo*” reddito complessivo.

b) Reddito assoggettato a cedolare secca: il credito è pari alla maggior imposta sostitutiva versata risultante dalla differenza tra l'imposta versata e l'imposta risultante applicando le relative percentuali alla rendita catastale rivalutata ovvero alla sola parte dei canoni incassati.

In caso di eventuale incasso futuro dei canoni non percepiti il contribuente dovrà compilare il quadro RM (tassazione separata con l'opzione di scegliere la tassazione ordinaria).

NB: il credito d'imposta può essere riportato nella prima dichiarazione dei redditi utile ovvero chiesto a rimborso tramite apposita istanza di rimborso.

ESEMPIO PRATICO

Si ipotizzi un contribuente che nel periodo d'imposta 2015 ha dichiarato redditi da lavoro dipendente pari ad euro 18.000 ed un reddito derivante da una locazione abitativa mai incassata per euro 6.000 al netto della deduzione forfettaria (**totale reddito dichiarato euro 24.000**).

RIEPILOGO DATI

- anno 2015 reddito totale euro 24.000 di cui euro 6000 per locazione;

- **si ipotizzi che il contribuente abbia pagato sul totale del reddito imposte per euro 4.000.**

A seguito della sentenza di sfratto per morosità avvenuta a gennaio 2016 il contribuente potrà procedere al ricalcolo delle imposte in UNICO 2016 ed indicare il credito d'imposta nel quadro CR e nel quadro RN ovvero:

reddito imponibile al netto dell'affitto non incassato: euro 18.000 (ricalcolo imposta su 18.000, pari (per ipotesi) ad **euro 2.500**;

credito imposta spettante: **euro 4.000 – imposta dovuta euro 2.500 = credito imposta pari ad euro 1.500 da indicare in Unico** (si compila il quadro CR Credito imposta per canoni non percepiti) .

TRATTAMENTO FISCALE DEL REDDITO DERIVANTE DA AFFITTO DI IMMOBILI AD USO NON ABITATIVO

In caso invece di canoni di affitto derivanti da **immobili ad uso non abitativo** il proprietario deve sempre dichiarare il canone anche se non percepito (**non vige la deroga prevista per gli immobili abitativi**).

Al fine di **evitare di dichiarare il canone in presenza di inquilini morosi** nei presenti casi occorre:

- 1)** notificare la risoluzione del contratto per inadempienza contrattuale da parte dell'inquilino provvedendo al versamento della tassa di risoluzione pari a 67 euro entro 30 giorni;
- 2)** in mancanza dimostrare con apposita documentazione (raccomandata A/R...) la comunicazione della risoluzione del contratto a suo tempo comunicata e procedere alla tardiva registrazione della stessa.

Nota: come dettato dalla **circolare n.11-2014** *“la rilevanza del canone pattuito, anziché della rendita catastale, opera fin quando risulta in vita il contratto di locazione e pertanto solo a seguito della cessazione della locazione, per scadenza del termine ovvero per il verificarsi di una causa di risoluzione del contratto, il reddito è determinato sulla base della rendita catastale”*.

La presenza nel contratto di una clausola risolutiva espressa che preveda la risoluzione del negozio al ricorrere di determinati presupposti (**quale appunto la morosità del locatario**), è sufficiente a escludere per il locatore l'obbligo di dichiarare i canoni non riscossi.

Le somme versate dal conduttore per l'occupazione dell'immobile, successivamente alla risoluzione rappresentano un **indennizzo** a titolo di risarcimento per l'indebita occupazione (**per le persone fisiche tali somme non sono da tassare (come chiarito dalla circolare n. 50-2002) mentre per le imprese sono sempre tassate quale sopravvenienza attiva**).

2 agosto 2016

CELESTE VIVENZI