

Luigino Bottini

Dottore Commercialista – Revisore Legale

info@luiginobottini.com - www.luiginobottini.com



Contitalia S.r.l.

Centro Elaborazione Dati ed Elaborazione Paghe per conto terzi.

Via Nino Bixio 18/4 – Chiavari (Ge) – Tel. 0185.322469 - Fax 0185.313184

Via Strada Privata n. 2/A - Santa Maria del Taro - Tornolo (Pr)- Tel. 0525.80100

contital@contitalia.191.it

Circolare informativa 16/2018.

Chiavari, 30 luglio 2018.

Ai gentili Clienti

IMMOBILI AFFITTATI - INQUILINO MOROSO COME NON RIMETTERCI

Succede spesso che in occasione della predisposizione della dichiarazione dei redditi emerge il noto problema dei canoni di locazione non incassati dal proprietario persona fisica, perché l'inquilino è moroso.

L'Agenzia delle entrate, con circolare n. 11 del 21 maggio 2014, commentando l'articolo 26 del Tuir, ha fatto presente che non rileva il canone effettivamente percepito dal locatore, bensì l'ammontare di esso contrattualmente previsto per il periodo di imposta di riferimento; la rilevanza del canone pattuito, anziché della rendita catastale, opera fin quando risulta in vita il contratto di locazione.

Quando, invece, la locazione è cessata per scadenza del termine (art. 1596 cod. civ.) e il locatore pretenda la restituzione essendo in mora il locatario per il relativo obbligo, ovvero quando si è 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 suddetta clausola (art. 1456 cod. civ.), o di risoluzione a seguito di diffida ad adempiere (art. 1454 cod. civ.), tale riferimento al reddito locativo da tassare non sarà più praticabile, tornando in vigore la regola generale (ossia si dichiara la sola rendita catastale).

LOCAZIONE ABITATIVA E LOCAZIONE COMMERCIALE

Come noto vi è una differenza sostanziale tra queste due tipologie di locazioni.

Locazione abitativa - se, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi, si è concluso il procedimento di convalida di sfratto per morosità (ipotesi dunque di risoluzione giudiziale), il canone di locazione non riscosso non va dichiarato. In questo caso, deve essere, comunque, dichiarata la rendita catastale. Se, invece, il procedimento giudiziale di convalida dello sfratto interviene dopo la presentazione della dichiarazione dei redditi, è possibile recuperare l'Irpef pagata a fronte dei canoni non riscossi, mediante un corrispondente credito d'imposta da inserire nella dichiarazione dei redditi dell'anno successivo: occorre, in sostanza, riaprire la dichiarazione dei redditi originaria e simulare una nuova dichiarazione ricalcolando le imposte dell'anno in cui i canoni sono stati dichiarati e non riscossi e individuare il relativo credito da inserire nella prima dichiarazione dei redditi utile. Il termine di prescrizione per indicare il credito frutto del ricalcolo nella dichiarazione dei redditi è di 10 anni.

Locazione commerciale - il canone va dichiarato per competenza temporale (come nella locazione abitativa) ma non vi è la possibilità di non tassare i canoni non incassati ancorché si sia concluso il procedimento di convalida di sfratto per morosità, né vi è la possibilità di ottenere il credito d'imposta per recuperare l'imposta pagata sui canoni non riscossi. Va da sé che a partire dal momento in cui si ha la convalida dello sfratto il canone non va più dichiarato. Ciò determina una oggettiva disparità di trattamento tra le due tipologie di locazione.

LA SOLUZIONE DELLA CORTE COSTITUZIONALE

In premessa va detto che la Corte Costituzionale, investita della supposta incostituzionalità derivante dalla descritta disparità di trattamento tra le due tipologie di locazione, con Sentenza n. 362/2000 si è espressa affermando la piena legittimità della norma che discrimina i due diversi contratti di locazione. Non si entra nel merito perché non è questo lo scopo di questa informativa.

ATTENZIONE ALLE CLAUSOLE CONTRATTUALI

Andando alla parte, invece, oggettivamente utile della sentenza, la Corte ha sancito un principio assai rilevante: il locatore può invocare l'inadempimento contrattuale da parte dell'inquilino e la conseguente risoluzione anche prima della sentenza di risoluzione giudiziale, quando risulti in maniera certa che egli abbia scelto la via di risolvere il contratto.

Dunque, una volta che, a norma di contratto, la risoluzione si è verificata, l'obbligazione del corrispettivo a carico del conduttore inadempiente per la restituzione ha natura risarcitoria (art. 1591 cod. civ.), e non di canone di una locazione ormai risolta. Conseguentemente il canone non incassato non deve essere dichiarato. Da qui la raccomandazione di indicare sempre nel contratto che il mancato pagamento da parte dell'inquilino di un certo numero di canoni (ad

esempio, tre) comporta l'automatica risoluzione del contratto, con l'obbligo dell'inquilino di rilasciare l'immobile.

LA COMUNICAZIONE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

È bene ricordare che la norma tributaria prevede con riferimento alle locazioni, particolari modalità di registrazione della risoluzione del contratto di locazione (artt. 3, comma 1, lettera a), 12 e 17, comma 1, in relazione anche all'art. 28 del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131); per cui la risoluzione contrattuale del rapporto locativo rileva anche ai fini fiscali e il locatore può (o meglio, deve) comunicare all'Agenzia delle entrate tale risoluzione che può effettuarsi, seppure per i profili strettamente fiscali, anche attraverso una dichiarazione unilaterale.

In conclusione, si raccomanda:

- di inserire nel contratto di locazione la clausola di risoluzione espressa in caso di mancato pagamento del canone;
- di comunicare allo scrivente studio l'evento riferito al realizzarsi di tale clausola, per poter prontamente effettuare la conseguente comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

Lo Studio resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cordiali saluti.

Dott. Luigino Bottini