

L'art. 26, TUIR dispone che i canoni di locazione immobiliare a uso abitativo concorrono alla determinazione del reddito imponibile del locatore indipendentemente dalla loro percezione.

Solo nel caso in cui i locatori, siano essi persone fisiche, enti ed imprese, anche in forma societaria, non percepiscano i canoni di locazione e abbiano ottenuto una sentenza di sfratto per morosità, è prevista la possibilità di non dichiarare tali redditi o di fruire di un credito d'imposta, qualora i canoni non percepiti abbiano concorso a determinare l'imposta liquidata.

L'agevolazione in esame si applica esclusivamente alle locazioni a uso abitativo, quindi, per immobili appartenenti alla categoria catastale "A" (A/10 escluso). Di conseguenza, i canoni non percepiti relativi a immobili a uso non abitativo, continuano a essere dichiarati indipendentemente dalla loro percezione o meno.

La disciplina in esame permette al locatore di immobili a uso abitativo che non ha incassato il canone di locazione e che ha ottenuto una sentenza di sfratto per morosità, di non assoggettare a tassazione il relativo importo. Nella dichiarazione dei redditi, comunque, si è tenuti a riportare la rendita catastale dell'immobile nel quadro dedicato agli immobili (ad esempio, RB per le persone fisiche).

In pratica, in sede di compilazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2013, deve essere dichiarata la rendita catastale dell'unità immobiliare in luogo del canone di locazione.

Con la sentenza di sfratto si può non assoggettare a tassazione i canoni di locazione relativi al 2013, a condizione che la stessa sia emessa anteriormente al termine ultimo per la presentazione della dichiarazione dei redditi.

In caso contrario, non resterà che beneficiare del credito d'imposta nella dichiarazione dei redditi successiva, non appena si sarà in possesso della sentenza di sfratto per morosità.

Più difficile appare invece il caso di un contratto di locazione che comprende sia l'abitazione che le sue pertinenze, quali ad esempio garage, cantina, ecc., provviste di autonoma rendita. In questo caso, bisognerebbe riportare nel quadro dei fabbricati del modello Unico la quota del canone relativa alle singole unità immobiliari. La determinazione del canone verrà effettuata ripartendo l'affitto in misura proporzionale alle rendite catastali di ciascuna unità immobiliare. Sulla base di quanto sopra esposto, appare corretto e di buon senso estendere la non tassabilità dei canoni anche alle quote relative alle pertinenze.