



Affitto: come non pagare le tasse sull'inquilino moroso

Autore : Redazione

Data: 09/11/2017

Per evitare di denunciare i canoni di locazione non percepiti dall'inquilino moroso basta inserire la clausola risolutiva espressa nel contratto.

Se sei proprietario di casa e hai dato in affitto il tuo appartamento sarai di certo al



corrente della triste regola fiscale che affligge da sempre i locatori: se l'inquilino smette di pagare i canoni di locazione, hai comunque l'obbligo di denunciarli nella dichiarazione dei redditi. Tali somme, infatti, per quanto non percepite, fanno "reddito" e su di esse si devono versare le tasse. Sì, hai capito bene: l'Irpef si calcola anche sulle somme che il padrone di casa non è riuscito a recuperare con le buone e che, molto probabilmente, non recupererà mai. Per smettere di pagare le imposte hai una sola soluzione: incaricare un avvocato affinché avvii il procedimento di sfratto. Solo dal momento in cui il giudice ordina lo sgombero dell'appartamento all'inquilino moroso non è più necessario portare in dichiarazione i canoni di locazione non percepiti. Questo però potrebbe richiedere molto tempo e, oltre al danno, si aggiungerebbe la beffa.

Una grossa novità è però contenuta nel Decreto Crescita di recente approvato dal Governo (**DI n. 34/2019**): il padrone di casa può evitare di dichiarare i canoni di affitto non percepiti (e quindi può smettere di pagare le tasse su tali importi "virtuali") sin dal momento della **notifica dell'intimazione dello sfratto per morosità** o dall'**ingiunzione di pagamento**. In questo modo si è anticipato il momento dell'esclusione dalla dichiarazione dei redditi di tali importi rispetto al passato (in cui si richiedeva l'ordinanza del giudice). Le lungaggini della giustizia non pregiudicheranno il contribuente.

A svelare, tuttavia, un ulteriore sistema per **non pagare le tasse sull'inquilino moroso** è una recente sentenza della Commissione Provinciale di Cremona **[1]**: con una semplice clausola inserita nel contratto di locazione è possibile neutralizzare la regola che impone di dichiarare al fisco i canoni di affitto non percepiti. Ecco come funziona.

Come smettere di pagare le tasse sull'affitto non percepito

Il meccanismo per non pagare le imposte sui canoni di locazione mai versati dall'inquilino si basa su due *step*: il primo è l'inserimento di una specifica clausola nel contratto di affitto (per cui bisogna essere previdenti e cautelarsi già all'inizio del rapporto); il secondo è una raccomandata da inviare all'inquilino non appena questi si rende moroso. In particolare bisogna agire nel seguente modo.

Inserisci la clausola risolutiva espressa

Quando si redige il contratto di affitto bisogna inserire una clausola che si chiama «**clausola risolutiva espressa**». Anche se non esistono formule imposte dalla legge,



il testo da inserire può essere il seguente «*Il presente contratto si intende automaticamente risolto in caso di mancato pagamento di almeno due rate consecutive*».

Invia una raccomandata all'inquilino moroso

Il secondo *step* per smettere di pagare le tasse sui canoni di locazione non percepiti è quello di inviare una raccomandata all'inquilino non appena si presenta la condizione descritta nella clausola risolutiva espressa, ossia la morosità per due o più rate consecutive. Il locatore dovrà cioè dichiarare all'affittuario di volersi avvalere del potere attribuitogli dal contratto e di ritenersi ormai libero da ogni vincolo contrattuale. Ovviamente, se l'inquilino non dovesse lasciare l'immobile resterebbe ferma la necessità di ricorrere al giudice per lo sfratto esecutivo; tuttavia il rapporto si considera ormai cessato.

Gli effetti della clausola risolutiva espressa

L'effetto di questa clausola è quello di consentire, al padrone di casa, di sciogliere il contratto di affitto nel momento stesso in cui si verifica la morosità, senza bisogno di ricorrere al giudice affinché dichiarati cessato il rapporto, ma semplicemente con una propria dichiarazione. È una forma di autotutela che il codice civile prevede, in generale, per qualsiasi tipo di contratto. Ma in questo modo si ottiene anche l'ulteriore effetto di proteggersi dalle pretese del fisco.

Difatti, quando il contratto di locazione contiene una clausola risolutiva espressa - ad esempio al mancato pagamento di due rate consecutive del canone - il locatore che comunica al conduttore di volersi avvalere di tale potere non è tenuto a versare le imposte relative ai canoni di affitto non percepiti: il contratto, infatti, si risolve di diritto al ricevimento della raccomandata da parte del locatore all'inquilino.

Un mezzo di difesa contro il fisco

Chi ha ricevuto un avviso di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate per l'omessa dichiarazione del canone di locazione di immobile ad uso abitativo potrebbe usare questo suggerimento come arma di difesa. Potrebbe cioè sostenere che i canoni contestati dal fisco non sono mai stati percepiti e che il contratto era stato già sciolto dalla diffida all'affittuario di "attivazione" della clausola risolutiva. Al di là della data in cui è intervenuto il provvedimento di sfratto del giudice.



Una difesa contro i morosi sia per la locazione a uso abitativo che commerciale

Il metodo appena indicato è utilizzabile sia per l'affitto a uso abitativo che commerciale. L'equiparazione tra le due forme contrattuali è stata confermata tanto dalla Corte Costituzionale **[2]** quanto dall'Agenzia delle Entrate **[3]**.

Note:

[1] Ctp Cremona, sent. n. 136/2/17.

[2] C. Cost. sent. n. 362/00: la Corte Costituzionale ha dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale della disposizione in esame, affermando che anche per la determinazione del reddito fondiario di immobili ad uso commerciale locati «il riferimento al canone di locazione (anziché alla rendita catastale) potrà operare nel tempo solo fin quando risulterà in vita un contratto di locazione e quindi sarà dovuto un canone in senso tecnico. Quando, invece, la locazione (rapporto contrattuale) sia cessata per scadenza del termine (articolo 1596 cod. civ.) ed il locatore pretenda la restituzione essendo in mora il locatario per il relativo obbligo, ovvero quando si sia 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 clausola (articolo 1456 cod. civ.), o di risoluzione a seguito di diffida ad adempiere (articolo 1454 cod. civ.), tale riferimento al reddito locativo non sarà più praticabile, tornando in vigore la regola generale».

[3] Ag. Entrate circolare n. 11/2014 secondo cui «per le locazioni di immobili non abitativi il relativo canone, ancorché non percepito, va comunque dichiarato, nella misura in cui risulta dal contratto di locazione, fino a quando non intervenga una causa di risoluzione del contratto medesimo».