



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Se l'inquilino non paga l'affitto devo pagare le tasse?

Autore: Redazione | 25/08/2019



La notifica con l'intimazione di sfratto fatta dall'avvocato basta per non dichiarare al fisco i canoni di locazione non riscossi?

Hai dato in affitto il tuo appartamento a un inquilino il quale, tuttavia, da alcuni mesi ha smesso di pagare il canone di locazione. Prima di agire contro di lui e

sfrattarlo vuoi concedergli ancora un po' di tempo; del resto, sino ad oggi, si è comportato in modo corretto e puntuale; non intendi perciò metterlo in difficoltà. Dall'altro lato non vuoi neanche che questa situazione di tolleranza si risolva a tuo danno nel momento della dichiarazione dei redditi: in altre parole, vorresti evitare di pagare all'Agenzia delle Entrate le imposte sui canoni di locazione che non hai mai riscosso. Così ti chiedi: **se l'inquilino non paga l'affitto devo pagare le tasse?**

Si tratta di un problema comune a tutte le ipotesi di morosità nell'affitto. Difatti, la legge **[1]** prevede che il reddito dei fabbricati concessi in locazione debba essere sempre dichiarato al fisco, a prescindere dalla sua percezione; in altri termini, sia che l'inquilino ti abbia pagato l'affitto, sia che non lo abbia fatto, ti tocca indicare i canoni nella dichiarazione dei redditi e, conseguentemente, pagare le tasse su tali importi.

Tuttavia, c'è un modo per evitare il salasso. Si tratta di una nuova norma introdotta dal Decreto Crescita del 2019; la riforma offre una grossa mano al padrone di casa. Ecco allora **come non pagare le tasse se l'inquilino non paga l'affitto**.

Come avviene lo sfratto

Attenzione: non saltare questo paragrafo! Non stiamo per spiegarti l'arida procedura civile, ma ti stiamo per darti un importante tassello necessario a capire il resto dell'articolo.

Devi sapere che il procedimento di sfratto inizia con la notifica di un ricorso (cosiddetta «intimazione di sfratto per morosità») effettuata dall'avvocato del locatore e indirizzata al conduttore. Si tratta di una normale citazione a comparire innanzi al tribunale per sentire pronunciare il provvedimento di sfratto. All'udienza, il giudice valuta se persiste ancora la morosità e, se l'inquilino non presenta opposizione o non chiede il termine di grazia (90 giorni ancora per pagare), emette l'ordinanza di sfratto.

Il provvedimento deve essere poi notificato al conduttore da parte dell'ufficiale giudiziario e, se questi non va via "con le buone" si passa all'esecuzione forzata, eventualmente con l'ausilio della forza pubblica.

Inquilino moroso: come non pagare le tasse sull'affitto

In passato, per evitare la tassazione dei canoni non riscossi bisognava aver già agito dinanzi al giudice e ottenuto l'ordinanza di sfratto. Adesso invece è sufficiente solo la **notifica del ricorso alla controparte**, cosa che è possibile fare nel giro di pochi giorni con l'ausilio dell'avvocato.

Come anticipato in apertura, infatti, il Decreto Crescita approvato dal governo Conte dispone che, per i contratti di affitto stipulati dal 2020 in poi, i canoni di locazione non percepiti relativi solo ad **immobili abitativi** possono non essere dichiarati già a partire dalla notifica della:

- **intimazione di sfratto per morosità;**
- oppure dell'**ingiunzione di pagamento.**

Si anticipa così il momento di tassazione risparmiando tutti i mesi necessari all'instaurazione del procedimento e all'emissione del provvedimento da parte del tribunale. Oggi infatti non è più necessario attendere il provvedimento di convalida dello sfratto: in sostanza non occorre più l'intervento del giudice.

L'agevolazione si applica solo agli **affitti a uso abitativo** e sempre che siano stati firmati dal 1° gennaio 2020.

Invece per gli affitti anteriori a tale data e per quelli a uso commerciale il momento a partire dal quale non pagare più le tasse resta, come in passato, la notifica dell'ordinanza di sfratto emessa dal giudice. Per essi infatti i redditi derivanti dai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo non concorrono a formare la base imponibile dal momento di conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida; in sostanza occorre instaurare prima il processo e ottenere l'ordinanza di convalida dello sfratto. Ottenuto il provvedimento, certamente in un momento successivo all'inizio della morosità dell'inquilino, i canoni contrattuali non riscossi sono esenti da Irpef.

Se l'inquilino paga in ritardo

La legge consente all'inquilino di evitare lo sfratto pagando fino a 90 giorni dopo la prima udienza. Egli infatti, può chiedere al giudice il cosiddetto **temine di grazia**

per evitare lo sfratto, pagando l'arretrato, gli interessi e le spese del giudizio. Che succede dunque in tali casi, una volta che il locatore ha già smesso di dichiarare i canoni di affitto non percepiti.

La nuova norma prevede che, nell'ipotesi in cui l'inquilino paghi successivamente i canoni, il proprietario deve assolvere l'Irpef con la procedura della tassazione separata (aliquota Irpef calcolata sulla media del reddito complessivo netto del biennio precedente all'anno di riscossione degli affitti arretrati).

Siccome questa nuova norma entra in vigore per i contratti stipulati dal 1° gennaio 2020 (a nostro parere anche prorogati dopo il primo quadriennio), la norma prevede che per i canoni non percepiti nei periodi d'imposta precedenti al 2020, accertati nell'ambito di un procedimento di sfratto e già assoggettati a tassazione, è confermata l'attribuzione di un credito d'imposta pari all'imposta pagata.

Affitti commerciali

Per gli affitti commerciali, come detto, bisogna attendere l'emissione dell'ordinanza di sfratto. Per accelerare i tempi è possibile, al momento della redazione del contratto di affitto, prevedere la cosiddetta «**clausola risolutiva espressa**»: una previsione in forza della quale il locatore si attribuisce la facoltà, al mancato pagamento di uno o più canoni, di inviare una lettera al conduttore dichiarando definitivamente sciolto il contratto senza attendere l'intervento del giudice. In questo modo il proprietario può far valere la risoluzione e quindi l'inesistenza del contratto per effetto del mancato pagamento del canone e quindi cessa l'obbligo della dichiarazione del reddito.

Note

[1] Art. 26 del Tuir (Testo Unico imposte sui redditi). **[2]** Art. 3-quinquies del decreto legge 34/19, convertito nella legge 58/19.