



Locazione: canoni non pagati senza tasse se c'è la clausola risolutiva

L'inquilino a cui ho dato in affitto un appartamento ha smesso di pagare i canoni: ho iniziato lo sfratto, ma prima che venga emessa l'ordinanza esecutiva posso evitare di inserire, nella prossima dichiarazione dei redditi, i canoni non percepiti, in considerazione del fatto che, nel contratto, è inserita una clausola risolutiva espressa?

I **canoni non percepiti** nell'ambito di un rapporto di **locazione** devono sempre figurare nella **dichiarazione dei redditi** del locatore fino a quando non venga definitivamente emesso, da parte del giudice, il provvedimento di **sfratto**. È necessario, in altre parole, attendere la fine della procedura giudiziale, che culmina con il deposito in cancelleria dell'ordinanza di convalida dello sfratto per smettere di pagare le imposte sulla locazione e tornare ad assoggettare l'immobile alla normale tassazione da **reddito catastale**. Non è richiesto, invece, l'avvio della successiva fase di esecuzione forzata con l'ufficiale giudiziario.

Tuttavia, con una recente interpretazione più estensiva, tanto la **Cassazione [1]** quanto la stessa **Agenzia delle Entrate [2]** stanno prendendo delle posizioni più morbide a favore del contribuente-padrone di casa, consentendo allo stesso di dimostrare, anche in altri modi, l'interruzione del rapporto di locazione. Uno di questi è appunto la previsione, nel contratto, della cosiddetta **clausola risolutiva espressa** con cui le parti si accordano sin da principio che, in caso di mancato adempimento di una o più mensilità, il contratto si intenderà automaticamente risolto. In realtà la risoluzione non è un effetto propriamente immediato, ma necessita di una raccomandata a.r. inviata dal creditore (il padrone di casa) al debitore (l'inquilino) con cui gli comunica che intende valersi della facoltà attribuitagli dal contratto di invocare la clausola risolutiva e, quindi, lo scioglimento della scrittura privata. Ebbene, proprio con il ricevimento, da parte del conduttore, di tale comunicazione il padrone di casa potrà smettere di dichiarare (dall'anno successivo) il reddito da locazione. Per un maggiore approfondimento sul tema leggi: "[Affitto: come non pagare le tasse sui canoni non riscossi](#)".

Lo stesso effetto si può ottenere con la previsione del **termine essenziale**, che tuttavia, a differenza della clausola risolutiva espressa, richiede un ulteriore adempimento da parte del locatore: la **diffida ad adempiere** indirizzata all'inquilino moroso con cui gli viene dato un termine - di norma non inferiore a 15 giorni - per regolarizzare la propria posizione, scaduto il quale il contratto si considera automaticamente sciolto, con liberazione dall'indicazione dei canoni non percepiti nella dichiarazione dei redditi.

Il credito di imposta

Il contribuente ha diritto a un **credito d'imposta** per i canoni dichiarati e non riscossi, risultanti dal provvedimento giudiziario di convalida dello sfratto per morosità.

Più in particolare la legge **[3]** prevede che i redditi fondiari, relativi a immobili tenuti a disposizione o concessi in locazione, concorrono a formare il reddito complessivo indipendentemente dalla percezione, in deroga al principio generale

che assoggetta a tassazione i redditi delle persone fisiche nell'anno in cui avviene la materiale percezione (principio di cassa). Tuttavia, viene prevista l'esclusione, dal reddito complessivo, dei canoni non riscossi a condizione che:

- a) l'immobile risulti locato a uso abitativo;
- b) il conduttore dell'immobile risulti moroso rispetto ai canoni locativi;
- c) si sia concluso il procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto.

Elemento fondamentale, per rivendicare il **credito d'imposta** a fronte dei canoni di locazione non percepiti e comunque sottoposti a tassazione, è l'**intervento del giudice**, che certifica la morosità del conduttore dell'immobile e convalida lo sfratto. Una **transazione tra le parti**, ancorché effettuata con l'ausilio di un legale, non rispetta le condizioni previste dalla norma: pertanto, nel caso descritto, il lettore non ha titolo per chiedere il credito d'imposta a fronte della quota di canoni non percepiti.

Allo stesso modo nelle **locazioni a uso commerciale** non può trovare applicazione il credito di imposta.