

Decreto Sostegni

Locazioni abitative e morosità: detassazione già dal 2020

di Matteo Balzanelli (*) e Giovanni Valcarenghi (**)

Il Decreto Sostegni, a seguito delle modifiche intervenute in sede di conversione in legge, consente di non tassare i canoni di locazione di fabbricati abitativi non percepiti, a condizione che il contribuente abbia attivato l'ingiunzione di pagamento o l'intimazione di sfratto per morosità entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi. La regola si applica a prescindere dalla data di stipula del contratto, diversamente dalla precedente previsione, in forza della quale la regola trovava applicazione solo per gli accordi stipulati dal 1° gennaio 2020; in tal senso, le regole per la compilazione della dichiarazione dei redditi di prossima scadenza dovranno essere opportunamente adeguate.

1. Premessa

L'art. 26 del T.U.I.R. regola la concorrenza al reddito dei **canoni di locazione di fabbricati abitativi**. In particolare, il comma 1, secondo periodo, prevede ora (1) che i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito, purché la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento.

Sino al 29 giugno 2019, invece, la norma prevedeva che tali redditi non concorressero a tassazione solo dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. L'**anticipazione del momento di rilevanza della condizione di morosità del conduttore** era stata dunque sancita nel 2019, ma con la previsione di una sorta di doppio binario. Infatti, la modifica prevedeva altresì che le disposizioni avessero effetto per i contratti stipulati a decorrere dal 1°

gennaio 2020, mentre per i contratti plessi restava fermo, per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità, il riconoscimento di un credito di imposta di pari ammontare. Da un lato, dunque, andava salutato con favore l'intervento normativo del 2019, che teneva conto dei tempi biblici della giustizia civile italiana, consentendo al proprietario (già penalizzato dal mancato incasso della pigione) di essere legittimato a non versare tributi su redditi non monetizzati (2); per altro verso, tuttavia, si creava una **disparità di trattamento** tra contratti "vecchi" e "nuovi", che non poteva essere facilmente giustificata, posto che l'incomodo subito era esattamente il medesimo.

Il Decreto Sostegni (3) provvede, pertanto, a porre sul **medesimo piano tributario** situazioni esattamente identiche nella sostanza. Va, tuttavia, segnalato che il momento di realizzazione

(*) Dottore commercialista e Revisore legale dei conti in Mantova - Studio Balzanelli Valcarenghi.

(**) Ragioniere commercialista e Revisore legale dei conti in Brescia - Studio Balzanelli Valcarenghi.

(1) A seguito delle modifiche introdotte dal D.L. n. 34/2019,

art. 3-quinquies, comma 1.

(2) E che, sovente, non venivano mai incassati, dovendosi accontentare della riconsegna del fabbricato.

(3) D.L. 22 marzo 2021, n. 41, convertito, con modificazioni, dalla Legge 21 maggio 2021, n. 69.

della norma non pare affatto tempestivo, per la semplice circostanza che si pone proprio a ridosso del momento di **compilazione e presentazione delle dichiarazioni**; così, lo scenario oggi contempla delle istruzioni per la compilazione dei modelli che sono conformate ad una norma che, di fatto, non esiste più. Si proporanno, allora, delle casistiche nelle quali il "cambio di passo" determina in automatico la possibilità immediata di non dichiarare alcun imponibile per il 2020, mentre altre nelle quali la condizione di sospensione potrebbe verificarsi prima del termine di presentazione della dichiarazione ma dopo la scadenza di pagamento dei tributi, con le ovvie conseguenze in tema di recupero.

Rimane sempre aperta la vicenda attinente alla **validità giuridica del contratto di locazione**; ove, infatti, fosse prevista una clausola risolutiva espressa (da attivarsi al mancato pagamento di alcuni canoni periodici), il contratto non potrebbe più giuridicamente considerarsi esistente e, per conseguenza, non si dovrebbe più applicare la presunzione di maturazione periodica del canone.

2. Regole di dichiarazione dei canoni di locazione di fabbricati abitativi

Il T.U.I.R. considera i **redditi fondiari** come rilevanti per competenza (4); in particolar modo, i canoni di locazione vanno dichiarati secondo il periodo di maturazione in base al contratto, a prescindere dall'effettiva percezione. Tenendo conto del diffuso problema della **morosità degli inquilini** (5), si è dovuto però regolare il caso della **mancata percezione del reddito**, individuando in particolare:

- il momento a partire dal quale la patologia potesse considerarsi fiscalmente rilevante (6);
- le regole per il recupero dei tributi eventualmente già versati a fronte di somme per le quali sia giuridicamente accertato il mancato incasso. In merito al primo punto, la precedente conformazione (7) stabiliva l'esclusiva rilevanza, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi, della conclusione del procedimento

giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Solo una **pronuncia del giudice**, pertanto, era ritenuta elemento rilevante per stabilire, nell'ambito di un processo, se vi fosse davvero stato l'inadempimento e quale fosse l'importo delle mensilità non corrisposte (individuandosi, in definitiva, il momento a partire dal quale l'inquilino potesse essere dichiarato moroso).

Come detto, però, la **durata dei processi** era divenuta tale da rendere non costituzionalmente conforme una norma che obbligasse il proprietario a pagare le imposte per tempi lunghissimi, pur a fronte della mancata percezione del reddito. Inoltre, si faceva dipendere l'entità di tale anticipazione tributaria da un elemento non connesso alla velocità d'azione del contribuente, bensì dipendente dai tempi della giustizia, peraltro differenziati a seconda che la competenza territoriale fosse un piccolo Tribunale di provincia, ovvero di quello di una grande metropoli.

Il D.L. n. 34/2019, allora, intervenne sulla materia, anticipando il momento di rilevanza tributaria della patologia all'istante dell'**ingiunzione di pagamento**, ovvero dall'**intimazione di sfratto per morosità**. Così, quantomeno, l'anticipazione tributaria non veniva più a dipendere dai tempi di risposta del Tribunale, bensì dalla scelta diretta del proprietario. Si era però previsto che il nuovo metodo di "rilevazione ufficiale della morosità" potesse essere applicato ai soli contratti stipulati dal 1° gennaio 2020, lasciando inalterata la situazione per quelli in precedenza vigenti.

Pertanto, la situazione derivante vedeva due possibili situazioni:

- 1) quella dei **contratti** di locazione di fabbricati abitativi **stipulati entro il 31 dicembre 2019**, per i quali la sospensione della tassazione continuava ad essere possibile solo alla conclusione del procedimento di sfratto per morosità, accompagnata dalla concessione di un credito di imposta per il recupero di eventuali imposte già pagate nelle annualità precedenti;
- 2) quella dei **contratti** di locazione di fabbricati abitativi **stipulati dal 1° gennaio 2020**, per i

(4) Così, l'art. 26, comma 1, del T.U.I.R.: "1. I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale, salvo quanto stabilito dall'art. 30 (in tema di reddito agrario, non di interesse in questa sede), per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso".

(5) Acuitosi, peraltro, nel periodo della pandemia per effetto

del diffondersi della crisi economica e finanziaria.

(6) Evidentemente si temeva che si potessero stabilire "accordi" tra proprietario e inquilino finalizzati a far risultare l'assenza di pagamento dei canoni (a fronte di incassi non fiscalizzati) in cambio dell'applicazione di una tariffa ridotta.

(7) Si intende quella esistente sino alle modifiche apportate dal richiamato D.L. n. 34/2019.

quali la sospensione del pagamento risultava possibile a decorrere dall'ingiunzione di pagamento o dall'intimazione di sfratto per morosità (8), accompagnata dalla previsione di segno opposto, tesa a regolamentare la tassazione di eventuali canoni incassati successivamente alla contestazione, non essendo ormai più scontato che vi fosse una morosità definitiva. Per tali ultime fattispecie, infatti, si prevede l'applicazione delle regole dell'art. 21 del T.U.I.R. (tassazione separata), inquadrandole nell'ipotesi, forse non del tutto calzante, delle somme conseguite a titolo di rimborso di imposte o di oneri dedotti dal reddito complessivo o per i quali si è fruito della detrazione in periodi di imposta precedenti.

3. Intervento del Decreto Sostegni

Come detto, il Decreto Sostegni, con l'art. 6-*septies*, interviene con due disposizioni tra loro correlate:

- 1) elimina il comma 2 dell'art. 3-*quinquies* del D.L. n. 34/2019, vale a dire le disposizioni di **diritto transitorio** che regolavano le modifiche apportate all'art. 26 del T.U.I.R.;
- 2) stabilisce una **differente efficacia** per le regole del predetto art. 26, ovviamente da intendersi nella conformazione risultante dopo le modifiche apportate dal D.L. n. 34/2019, prevedendo che le medesime si applichino ai canoni derivanti dai contratti di locazione di immobili non percepiti a decorrere **dal 1° gennaio 2020**.

Quindi, si elimina qualsiasi riferimento alla **data di stipula del contratto**, in modo tale che la nuova previsione produca effetti omogenei in capo ai contribuenti a prescindere dal momento di sottoscrizione degli accordi locativi. Ciò produce una innegabile parità di trattamento in merito alle conseguenze derivanti dalla morosità dell'inquilino, in modo da rendere certamente più equa la nuova previsione.

Rimane ferma la **modalità di prova** della mancata percezione dei canoni, ancorata all'intimazione di sfratto per morosità o all'ingiunzione di pagamento.

Infine, si regolano le due fattispecie connesse al fenomeno, vale a dire:

- l'applicazione del **regime di tassazione separata**, che evita l'effetto negativo della progressività dell'IRPEF, nel caso di successivo incasso

dei canoni pendenti in annualità diverse da quelle di competenza;

- la possibilità di maturare un **credito di imposta** per i tributi già versati su canoni tassati per competenza ma poi accertati come non pagati nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità. Con tale fattispecie, dunque, si tiene conto di tutte quelle situazioni pendenti prima dell'entrata in vigore della norma (a prescindere ormai dalla data di stipula del contratto) in relazione alle quali si era comunque soddisfatto l'adempimento tributario, in modo da scongiurare qualsiasi ipotesi di indebita tassazione.

4. Situazioni in itinere

Preso atto della nuova struttura ed efficacia della norma, si pongono alcune questioni di natura transitoria che possono incidere sulla base imponibile del periodo 2020.

Si pensi, ad esempio, alla situazione del proprietario che ha concesso in **locazione** un proprio fabbricato abitativo con un **contratto stipulato prima del 2020**; in tale fattispecie, sino alla conversione del Decreto Sostegni, la sospensione della tassazione poteva avvenire solo a conclusione della procedura giudiziale, vale a dire con l'emanazione della sentenza che accettava la morosità. Ma, per l'avvio del processo, certamente si sono già configurati gli accadimenti oggi richiesti dalla norma come elementi di prova. Infatti, ai sensi dell'art. 656 c.p.c., "il locatore può intimare al conduttore lo sfratto, anche in caso di mancato pagamento del canone d'affitto alle scadenze, e chiedere nello stesso atto l'ingiunzione di pagamento per i canoni scaduti" (9).

Quindi, pur se il processo risulta in corso, per il 2020 sembrano sussistere tutte le condizioni per non tassare più i canoni; infatti, la morosità è comprovata dagli atti introduttivi del giudizio e, con le recenti modifiche, non sussiste più alcuna distinzione dei contratti in relazione alla data di stipula.

Quindi, lo stesso soggetto potrà sospendere la tassazione dei canoni nella dichiarazione dei redditi che presenterà nei prossimi mesi. La sua posizione, poi, resterà interessata da due possibili variabili:

(8) Elementi intesi come mezzi di prova della morosità.

(9) Oltre a quelli a scadere, vale a dire sino al momento della effettiva liberazione dell'immobile.

1) il fatto di dover **recuperare le imposte** già pagate sui canoni (non percepiti) delle **annualità precedenti al 2020**. Per tali casistiche, infatti, la norma impone ancora di attendere la conclusione del procedimento innanzi al Tribunale, dovendosi poi attivare il recupero sotto forma di credito di imposta;
2) nel caso in cui, nel prosieguo, il proprietario dovesse incassare dei **canoni relativi al 2020**, quindi non tassati per effetto della novella, dovrà provvedere a sottoporli a **tassazione separata**, ai sensi dell'art. 21 del T.U.I.R.

Una differente posizione potrebbe riguardare coloro che si trovano alle prese con un **inquilino già moroso nel 2020**, ma che non hanno ancora promosso **alcuna lite**; la nuova conformazione della disposizione suggerisce che, qualora si concretizzino - entro la prossima scadenza di presentazione delle dichiarazioni dei redditi - i mezzi di prova rilevanti (ingiunzione o intimazione), sarà possibile evitare la tassazione di quanto "non percepito" lo scorso anno. Si tratterebbe, dunque, di velocizzare le pratiche burocratiche al fine di consentire al proprietario di risparmiare (quantomeno) il carico fiscale.

Peraltro, dal momento in cui il termine di versamento dei tributi non coincide più con la scadenza di presentazione delle dichiarazioni dei redditi, potrebbe tranquillamente verificarsi l'ipotesi del soggetto che, non possedendo entro il prossimo 30 giugno alcun mezzo di prova della morosità dell'inquilino, provvede al **pagamento dei tributi** che potrebbero poi rivelarsi **non dovuti** (*a posteriori*) per il configurarsi delle ipotesi previste dall'art. 26 del T.U.I.R., a seguito di un'azione attivata successivamente. In tal caso, la dichiarazione da trasmettere dovrà essere modificata eliminando gli imponibili ed evidenziando le somme versate come **eccedenze**, di modo che possano essere sin da subito utilizzate, ad esempio, in compensazione.

Diversamente, si potrebbe "dirottare" la somma versata verso altri tributi, mediante una istanza

di cambio codice sul Mod. F24, ove vi fosse la necessità di effettuare versamenti ad altro titolo senza voler transitare dalla compensazione (10).

5. Clausola risolutiva espressa e "fuga" dalla morosità

La tematica qui approfondita e le connesse vicende legate all'evoluzione normativa consentono di completare il ragionamento in relazione alle conseguenze che si possono produrre ove negli accordi sottoscritti sia presente una clausola risolutiva espressa.

Secondo quanto indicato dalla Corte costituzionale con sentenza 26 luglio 2000, n. 362, 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 (art. 1596 c.c.) 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 (art. 1456 c.c.), o di risoluzione a seguito di diffida ad adempiere (art. 1454 c.c.), tale riferimento al reddito locativo non sarà più praticabile, tornando in vigore la regola generale. Quindi, si ritiene che, ai fini IRPEF, la **tassazione del reddito locativo** è correlata alla mera **maturazione del diritto del locatore a percepire il reddito** stesso. Viceversa, potremmo anche completare il ragionamento affermando che la mancata percezione del reddito locativo, a causa della morosità del conduttore, non ne impedisce l'assoggettamento alle imposte sui redditi, fintanto che non sia intervenuta la risoluzione del contratto di locazione.

(10) Compensazione che, peraltro, risulterebbe "libera" solo per importi sino a 5.000 euro; per l'eventuale eccedenza risulterebbe necessario apporre il visto di conformità.