Studio BBM Associati

AFFITTI IN CASO DI SFRATTO: DA QUANDO I CANONI NON PERCEPITI NON VANNO DICHIARATI

N. 171 | 23 Settembre 2025 | Fiscalità e pianificazione

DMZ AGGIORNA N. 171 DEL 23 SETTEMBRE 2025

Quando un locatore non riesce a riscuotere i canoni di affitto di un immobile abitativo, sorge spontanea una domanda: è comunque obbligato a dichiarare quei redditi non percepiti?

E, nel caso in cui abbia avviato una procedura di sfratto per morosità, da quale momento può escludere i canoni non riscossi dal reddito imponibile?

La questione è di grande interesse per molti proprietari e trova risposta in una serie di interventi normativi che, nel tempo, hanno chiarito i requisiti necessari per non dichiarare i fitti non incassati. **La condizione fondamentale è che, entro il termine previsto per la dichiarazione dei redditi, sia stato notificato un atto formale, come un'intimazione di sfratto o un'ingiunzione di pagamento.**

Canoni di locazione non percepiti:

quando non vanno dichiarati e cosa succede con IMU e tassazione

I canoni non percepiti relativi a contratti di locazione di immobili a uso abitativo non devono essere dichiarati se il procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità dell'inquilino si è concluso entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi.

I canoni 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 effettuata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi. In questi casi, la rendita catastale viene comunque assoggettata a tassazione. L'eventuale successiva riscossione, totale o parziale, dei menzionati canoni non dichiarati comporterà l'obbligo di dichiararli tra i redditi soggetti a tassazione separata. È bene precisare che la normativa non si applica alle locazioni commerciali.

Attenzione, però, perché anche se l'inquilino non paga i canoni di locazione, il proprietario dell'immobile **è comunque tenuto al versamento dell'IMU**. Questo perché l'imposta si basa sul presupposto del possesso dell'immobile, inteso come proprietà o altro diritto reale di godimento (come usufrutto o uso), indipendentemente dal fatto che l'immobile produca reddito o meno. L'obbligo riguarda tutti i fabbricati, i terreni e le aree edificabili situati nel territorio nazionale.

Evoluzione normativa: come funziona oggi la detassazione dei canoni non percepiti

La disciplina fiscale sui canoni di locazione non riscossi è stata oggetto di importanti modifiche negli ultimi anni. Nel 2019 è stata introdotta la possibilità di non dichiarare i fitti non percepiti già a partire dalla notifica dell'intimazione di sfratto per morosità o dell'ingiunzione di pagamento, senza dover attendere la conclusione del procedimento. Inizialmente, questa agevolazione era limitata ai contratti stipulati dal 1° gennaio 2020 in poi.

Successivamente, nel 2021 è stato ampliato l'ambito di applicazione, estendendo il beneficio anche ai contratti stipulati prima del 2020, a condizione che i canoni non riscossi si riferiscano a periodi decorrenti dal 1° gennaio 2020. Per tali canoni, è sufficiente ottenere un provvedimento giudiziario entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi (Modello 730 o Modello Redditi), anche se la procedura di sfratto non è ancora conclusa.

Diversa è la situazione per i canoni non incassati prima del 2020, ai quali continua ad applicarsi la normativa previgente. In questi casi, i canoni devono comunque essere dichiarati, ma il proprietario ha diritto a un credito d'imposta di pari importo per compensare le imposte già versate su redditi mai effettivamente percepiti.

Lo Studio resta a completa disposizione

Scarica il PDF originale

Versione online: https://bbmassociati.it/newsletter/affitti-in-caso-di-sfratto-da-quando-i-canoni-non-percepiti-non-vanno-dichiarati/