Studio BBM Associati

AFFITTO NON RISCOSSO: QUANDO NON VA DENUNCIATO NELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI 2025. IMU INVECE SEMPRE DOVUTA

N. 116 | 23 Giugno 2025 | Fiscalità e pianificazione

DMZ AGGIORNA N. 116 DEL 23 GIUGNO 2025

Se l'inquilino non paga, il proprietario può non dichiarare i canoni non riscossi, ma solo a precise condizioni. L'IMU è sempre dovuta, anche senza incasso.

Il tema dei canoni di locazione non percepiti è di grande interesse per i proprietari di immobili ad uso abitativo. Infatti, questi soggetti possono non dichiarare i canoni non riscossi, ma a una condizione precisa: è necessario che, **entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi, sia stato ottenuto un atto formale come l'intimazione di sfratto per morosità o l'ingiunzione di pagamento.**

Questa possibilità deriva da modifiche legislative introdotte negli anni, che hanno chiarito come e quando i canoni non incassati possano essere esclusi dal reddito imponibile.

Evoluzione normativa: cosa prevede oggi la legge:

il Decreto Crescita del 2019 ha introdotto la possibilità di non dichiarare i canoni di locazione non percepiti senza attendere la conclusione dello sfratto per morosità, purché la mancata riscossione sia documentata tramite intimazione di sfratto o ingiunzione di pagamento. Questa agevolazione si applicava inizialmente solo ai contratti stipulati dal 1° gennaio 2020.

Nel 2021 il beneficio è stato esteso a tutti i canoni non incassati dal 1° gennaio 2020, indipendentemente dalla data di stipula del contratto. In questo modo, la detassazione si applica anche ai contratti firmati prima del 2020, purché i canoni non percepiti si riferiscano a periodi successivi a tale data.

I due regimi normativi a confronto

L’attuale normativa crea una distinzione fondamentale basata sulla data di maturazione dei canoni. In particolare, per i canoni non riscossi dopo il 1° gennaio 2020 si applicano le nuove regole. Basta un provvedimento giudiziario ottenuto entro la scadenza del 730 o Modello Redditi, anche se il procedimento non è ancora concluso.

Invece, i canoni non riscossi prima del 2020 restano soggetti alla normativa precedente. In questo caso, gli affitti devono essere dichiarati, ma il proprietario potrà richiedere un credito d’imposta per compensare le imposte pagate su redditi mai incassati.

IMU

In caso di mancato pagamento dei canoni di locazione da parte dell’inquilino, l’IMU sull’immobile resta comunque dovuta dal proprietario. Infatti, il presupposto impositivo dell’IMU è il possesso a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso …) di fabbricati, terreni e aree fabbricabili situate all’interno del territorio dello Stato.

Lo Studio resta a completa disposizione

Scarica il PDF originale

Versione online: https://bbmassociati.it/newsletter/affitto-non-riscosso-quando-non-va-denunciato-nella-dichiarazione-dei-redditi-2025-imu-invece-sempre-dovuta/