

Ai Sig.ri Clienti
Loro Sedi

■ **OGGETTO: CREDITO D'IMPOSTA CANONI NON PERCEPITI IN DICHIARAZIONE**

Nelle dichiarazioni dei redditi 2026 (riferite all'anno di imposta 2025) è possibile usufruire del credito di imposta per i **canoni di locazione non percepiti**. In questa scheda ne riepiloghiamo la disciplina.

CREDITO DI IMPOSTA CANONI NON PERCEPITI IN DICHIARAZIONE	
PREMESSA	L'articolo 26¹ del TUIR (dpr 917/86) disciplina A. la detassazione dei canoni di locazione ad uso abitativo, venuti a scadenza e non percepiti, B. nonché la tassazione dei canoni di locazione ad uso abitativo non riscossi e percepiti in periodi d'imposta successivi. Come chiarito anche dall'Agenzia delle Entrate, in considerazione di quanto disposto dal cd. il Decreto Sostegni² il locatore di immobili ad uso abitativo:
	non assoggetta a tassazione i canoni di locazione non percepiti a decorrere dal 1° gennaio 2020 purché la mancata percezione del canone sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento.
	 In tal caso deve assoggettare a tassazione la rendita catastale rivalutata.
	recupera mediante credito d'imposta, dopo la conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto, la maggiore imposta versata per i canoni di locazione scaduti e non percepiti, ma comunque assoggettati a tassazione negli anni precedenti.  I canoni non riscossi dal locatore nei periodi d'imposta di riferimento e percepiti in periodi d'imposta successivi sono soggetti a tassazione separata, salvo opzione per la tassazione ordinaria. Tale disposizione si applica esclusivamente alle locazioni ad uso abitativo, ossia ai fabbricati appartenenti alla categoria catastale "A". La categoria A/10 è esclusa.  I canoni di locazione relativi ad immobili ad uso non abitativo, invece, devono essere sempre dichiarati, indipendentemente dalla

¹ modificato dall'art. 3-quinquies, comma 1, del d.l. n. 34 del 2019

² DL 41/2021 convertito nella L. 69/2021

	loro percezione.		
COME SI CALCOLA IL CREDITO	Per determinare il credito d'imposta spettante è necessario calcolare le maggiori imposte relative ai canoni non percepiti, riliquidando la dichiarazione dei redditi di ciascuno degli anni per i quali, in base all'accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore, sono state pagate maggiori imposte per effetto di canoni di locazione non riscossi. Nell'effettuare le operazioni di riliquidazione si deve tener conto a) della rendita catastale degli immobili b) e di eventuali rettifiche ed accertamenti operati dagli uffici. In ogni caso il contribuente, qualora non intenda avvalersi del credito d'imposta nell'ambito della dichiarazione dei redditi, ha la facoltà di presentare agli uffici finanziari competenti, entro i termini di prescrizione sopra indicati, apposita istanza di rimborso.		
QUANDO RICHIEDERE E USUFRUIRE DEL CREDITO	Il credito d'imposta può essere indicato nella prima dichiarazione dei redditi utile successiva alla conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida dello sfratto e comunque non oltre il termine ordinario di prescrizione decennale L'eventuale successiva riscossione (totale o parziale) dei canoni di locazione per i quali si è usufruito del credito d'imposta comporta per il contribuente l'obbligo di dichiarare il maggior imponibile determinato tra i redditi soggetti a tassazione separata, salvo opzione per quella ordinaria. Infine, per quanto riguarda i periodi d'imposta utili cui fare riferimento per la determinazione e la richiesta del credito d'imposta, vale il termine di prescrizione ordinaria di dieci anni. Si può effettuare il calcolo con riferimento alle dichiarazioni dei redditi presentate negli anni precedenti, ma non oltre quelle relative ai redditi 2016, sempreché, ovviamente, per ciascuna delle annualità risulti accertata la morosità del conduttore nell'ambito del procedimento di convalida dello sfratto conclusosi nel 2026. <table border="1" data-bbox="427 1653 1410 1792"> <tr> <td>ULTIMA DICHIARAZIONE SULLA QUALE E POSSIBILE EFFETTUARE IL CALCOLO</td><td>DICHIARAZIONE 2016 RELATIVA AI REDDITI 2015</td></tr> </table> Come chiarito dalla stessa Agenzia delle Entrate, il medesimo principio vale anche nell'ipotesi di contratto di locazione per il quale il contribuente abbia deciso di avvalersi dell'opzione per la c.d. "cedolare secca".	ULTIMA DICHIARAZIONE SULLA QUALE E POSSIBILE EFFETTUARE IL CALCOLO	DICHIARAZIONE 2016 RELATIVA AI REDDITI 2015
ULTIMA DICHIARAZIONE SULLA QUALE E POSSIBILE EFFETTUARE IL CALCOLO	DICHIARAZIONE 2016 RELATIVA AI REDDITI 2015		

DOCUMENTI DA CONSERVARE	Il contribuente che nel 2025 non ha incassato canoni di locazione relativi a immobili abitativi deve comunicarlo tempestivamente allo Studio, soprattutto se è stata avviata una procedura di sfratto per morosità o è stata ottenuta un'ingiunzione di pagamento. In particolare, è opportuno trasmettere allo Studio: ◆ copia del contratto di locazione; ◆ indicazione dei mesi e degli importi non incassati; ◆ copia dell'intimazione di sfratto per morosità o dell'ingiunzione di pagamento; ◆ eventuale provvedimento di convalida dello sfratto; ◆ copia di eventuali pagamenti ricevuti successivamente, anche parziali; ◆ dichiarazioni dei redditi degli anni in cui i canoni non riscossi sono stati comunque dichiarati. È importante comunicare allo Studio anche l'eventuale incasso, totale o parziale, di canoni già oggetto di credito d'imposta, poiché tali somme dovranno essere considerate nella dichiarazione del periodo in cui vengono effettivamente percepite. Si ricorda che la semplice morosità dell'inquilino non è sufficiente, da sola, per fruire del credito d'imposta. È necessario che la mancata percezione dei canoni risulti dalla documentazione prevista dalla normativa e, per il recupero delle maggiori imposte già versate, dal procedimento di convalida dello sfratto.
--------------------------------	--

Lo Studio è a disposizione per ogni chiarimento
Distinti saluti