



In via preliminare bisogna fare un contratto fatto bene, **consiglierei pagamento esclusivamente per bonifico nel quale venga inserita una specifica clausola risolutiva espressa dopo due canoni non pagati, con dichiarazione da parte del proprietario di avvalersene, provocando lo scioglimento delle reciproche obbligazioni e l'insorgenza del diritto alla restituzione dell'immobile, procedere immediatamente a comunicare la risoluzione del contratto all'agenzia delle Entrate.**

Farsi rilasciare fidejussione o più canoni in garanzia a copertura dei possibili tempi di rilascio.

Nel caso in cui, il provvedimento di convalida di sfratto si concluda **dopo il termine** per la **presentazione della dichiarazione** dei redditi, costringendo il contribuente a dichiarare i canoni non riscossi assoggettandoli alle relative imposte, il proprietario e solo per i redditi di immobili ad uso abitativo ha la possibilità, in occasione della prima dichiarazione dei redditi utile e comunque entro il termine di **prescrizione decennale**, di determinare un **credito d'imposta in ragione delle imposte versate** sui canoni non riscossi.

Il locatore che concede in locazione un **immobile strumentale** non gode, invece, del **medesimo regime di "favore"**, dovendo **versare le imposte** sui canoni non riscossi **anche se il procedimento di convalida di sfratto si è concluso**. C.M. n. 150/E/1999 e poi con la C.M. n. 101/E/2000.

Se vuole evitarlo deve inserire la clausola risolutiva espressa, comunicare la cessazione del contratto e solo dalla comunicazione può non dichiarare.

Fate inoltre attenzione quando il contratto cessa prima del tempo, verbalizzate la consegna dell'immobile e dategli data certa, comunicate immediatamente la cessazione del contratto all'agenzia delle entrate versando l'imposta di registro per la risoluzione anticipata, se non lo fate rischiate grosso!!! Vediamo prima cosa ci dice la normativa:

Art. 26 del Tuir, Dpr 917/86

I redditi derivanti da contratti di locazione di **immobili ad uso abitativo**, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito **dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto** per morosità del conduttore. 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 è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare". Possibilità non prevista per gli immobili strumentali, si veda C.M. n. 11/E/2014 dell'Agenzia delle entrate.

Art.5 L.392/78v(Inadempimento del conduttore)

Salvo quanto previsto dall'articolo 55, il mancato pagamento del canone decorsi **venti giorni dalla scadenza prevista**, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile.v

Art.55 L.398/78 v (Termine per il pagamento dei canoni scaduti) La morosità del conduttore nel pagamento dei canoni o degli oneri di cui all'articolo 5 può essere sanata in sede giudiziale **per non più di tre volte nel corso di un quadriennio se il conduttore alla prima udienza versa l'importo dovuto per tutti i canoni scaduti e per gli oneri accessori maturati sino a tale data, maggiorato degli interessi legali e delle spese processuali liquidate in tale sede dal giudice**. Ove il pagamento non avvenga in udienza, il giudice, dinanzi a comprovate condizioni di difficoltà del conduttore, può assegnare un termine non superiore a giorni novanta. In tal caso rinvia l'udienza a non oltre dieci giorni dalla scadenza del termine assegnato. La morosità può essere sanata, per non più di quattro volte complessivamente nel corso di un quadriennio, ed il termine di cui al secondo comma è di centoventi giorni, se l'inadempienza, protrattasi per non oltre due mesi, è conseguente alle precarie condizioni economiche del conduttore, insorte dopo la stipulazione del contratto e dipendenti da disoccupazione, malattie o gravi, comprovate condizioni di difficoltà. Il pagamento, nei termini di cui ai commi precedenti, esclude la risoluzione del contratto.

Art. 1455 cc: Il contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altra. Quindi **per gli immobili ad uso abitativo** bisogna aspettare la convalida di sfratto a prescindere dall'effettivo incasso . Per **gli immobili per uso non ad uso abitativo** (commerciale, foresteria, vacanze etc..) bisogna dichiarare indipendentemente dall'incasso delle quote.

Rientrano nel concetto di immobili ad **uso abitativo** tutti gli immobili classificati nella **categoria catastale A, ad eccezione della categoria A/10**. Sul punto la norma non fa alcuna distinzione se l'immobile assume o meno la qualifica di lusso.

Poi bisogna che si verifichi la morosità l'art. 5 della Legge n. 392/1978 stabilisce che il mancato pagamento del canone di locazione, **decorsi venti giorni dalla scadenza prevista**, ovvero il mancato pagamento, nei termini previsti, degli oneri accessori, quando l'importo pagato **superi quello di due mensilità del canone**, costituisce **motivo di risoluzione ai sensi dell'art. 1455 Cod. Civ.** e salva la sanatoria della morosità nel termine di grazia concesso ai sensi dell'art. 55 L. n.392/1978.

Penserete, ma una norma del genere che obbliga a pagare le tasse senza averle percepite è incostituzionale perché va a violare l'art. 53 della Costituzione (principio della capacità contributiva), tesi assolutamente condivisibile, ma la **Corte Costituzionale con la sentenza 26.07.2000 n. 326**, udite un po' che stabilisce:

I canoni di locazione sono tassati, a prescindere dalla loro percezione, fino a quando risulta vigente un contratto di locazione e quindi risulta tecnicamente dovuto un canone locativo;

Si potrà evitare la tassazione, quando la locazione è cessata oppure si è verificata una qualsiasi causa di risoluzione contrattuale (per inadempimento, per specifica clausola risolutiva espressa), con dichiarazione da parte del proprietario di avvalersene, provocando lo scioglimento delle reciproche obbligazioni e l'insorgenza del diritto alla restituzione dell'immobile. La Consulta non tiene minimamente conto dei tempi della giustizia.