

**Oggetto: Canoni di locazione non percepiti – Credito di Imposta**

Gentile Cliente,

il presente documento per informarLa che l'art. 26 del Tuir - Dpr 917/86 dispone che *“per le imposte versate sui canoni di locazione scaduti e non percepiti, come da accertamento avvenuto nell’ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità, è riconosciuto un credito d’imposta di pari ammontare”*.

Per determinare il credito d’imposta spettante è necessario calcolare le imposte pagate in più relativamente 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 della rendita catastale degli immobili e di eventuali rettifiche ed accertamenti operati dagli uffici.

Il credito d’imposta potrebbe 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.

In alternativa, il contribuente che non intenda avvalersi del credito d’imposta nell’ambito della dichiarazione dei redditi, ha la facoltà di presentare agli uffici finanziari competenti, apposita istanza di rimborso.

Per quanto riguarda i periodi d’imposta utili cui fare riferimento per la rideterminazione delle imposte e del conseguente credito, vale il termine di prescrizione ordinaria di dieci anni e, pertanto, si può effettuare detto calcolo con riferimento alle dichiarazioni presentate negli anni precedenti, ma non oltre quelle relative ai

redditi 2007, sempreché per ciascuna delle annualità risulti accertata la morosità del conduttore nell'ambito del procedimento di convalida dello sfratto conclusosi nel 2016.

Il credito di imposta per canoni non riscossi si applica esclusivamente alle **locazioni ad uso abitativo**, ossia ai fabbricati abitativi appartenenti alla categoria catastale "A" (A/10 escluso).

I canoni di locazione relativi ad immobili ad uso non abitativo, invece, devono essere sempre dichiarati, indipendentemente dalla loro percezione (Circolare 21.05.2014 n. 11, risposta 1.3) (Circ. n. 7/E del 4/4/2017)

*Rimanendo a disposizione per qualsiasi evenienza, cogliamo l'occasione per porgere  
Cordiali saluti*