

Alert

Real Estate - Review

La tassazione dei canoni di locazione non percepiti

Com'è noto, col recente “Decreto Sostegni” il legislatore ha previsto che non sia dovuta l'IRPEF (neanche se si sia optato per la cedolare secca) sui canoni di locazione non percepiti a condizione che:

- a) si tratti di locazioni abitative;
- b) la morosità sia successiva al 1° gennaio 2020 (a prescindere dalla data di conclusione del contratto);
- c) il locatore abbia notificato al conduttore l'intimazione di sfratto per morosità oppure un'ingiunzione di pagamento dei canoni scaduti.

Da più parti si è fatto notare come il legislatore abbia perso un'importante occasione per ampliare tale “beneficio” anche alle locazioni non abitative e agli affitti d'azienda, che al momento ne sono esclusi pur essendo colpiti (forse anche più delle locazioni abitative) dagli effetti della pandemia. In realtà, sarebbe stata una buona occasione per uniformare (o almeno chiarire) la disciplina della tassazione di tutti i tipi di locazioni, sia da parte di privati che da parte di soggetti IRES.

La questione non è di poco momento dato che, com'è noto, ai fini IRES i canoni di locazione si intendono conseguiti, e sono pertanto imponibili, all'atto della loro maturazione fino all'eventuale risoluzione del contratto, in ossequio al principio di competenza. Quindi, una società immobiliare, per evitare di pagare le imposte su canoni non percepiti, non può far altro che concordare con il conduttore una riduzione del canone, con un atto che abbia data certa (in caso di registrazione, tale atto è esente da imposta di bollo e di registro).

Quanto all'obbligo di emettere la fattura (nel caso in cui sia stata esercitata l'opzione per assoggettare i canoni ad IVA), la normativa non è chiarissima:

- a) quale regola generale, la fatturazione deve avvenire al momento del pagamento del corrispettivo (articolo 6, co. 3, primo periodo, DPR 633/1972);
- b) tuttavia, il secondo periodo del medesimo comma aggiunge che le prestazioni di servizio “...indicate nell'articolo 3, terzo comma, primo periodo, si considerano effettuate al momento in cui sono rese, ovvero, se di carattere periodico o continuativo, nel mese successivo a quello in cui sono rese...”.

Il confuso dettato normativo è stato utilizzato dall'Agenzia delle Entrate per contestare la mancata tempestiva fatturazione di canoni di locazione (a prescindere dalla loro percezione). Per evitare contenziosi con l'Agenzia, molte società immobiliari emettono quindi la fattura a prescindere

Alert

Real Estate - Review

dall'effettivo pagamento del canone. Si tratta, tuttavia, di una prassi poco efficiente in quanto l'emissione della fattura comporta in capo al locatore l'obbligo di versare l'IVA all'Erario.

Sul punto, però, ricordiamo che secondo la giurisprudenza (Cass. Civ., sez. trib. 21621/2015 e, con riferimento all'obbligo di fatturazione per le prestazioni di servizi in generale, Cass. Civ., sez. trib. 21870/2018, Cass. Civ., sez. trib. 3976/2009) l'obbligo di emettere la fattura sorge in capo al locatore soltanto al momento del pagamento del corrispettivo, in quanto l'articolo 6 del DPR 633/1972 pone una presunzione assoluta di corrispondenza tra la data di percezione del corrispettivo e la data di esecuzione della prestazione.

Quindi, in caso di morosità del conduttore, una società immobiliare può emettere una fattura *pro forma* ed evitare il versamento dell'IVA (ma non il pagamento dell'IRES). Con l'ulteriore conseguenza, però, di privarsi di quella "prova scritta" necessaria ad ottenere un decreto ingiuntivo.

23.06.2021

La presente Newsletter ha il solo scopo di fornire aggiornamenti e informazioni di carattere generale. Non costituisce pertanto un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutiva di una consulenza legale specifica

Ruben Pescara, Partner

E: r.pescara@nmlex.it

T.: +39 02 657 5181

Andrea Presotto, Associate

E: a.presotto@nmlex.it

T.: +39 02 657 5181

Per chiarimenti o informazioni potete contattare gli autori oppure il Vostro Professionista di riferimento all'interno dello Studio

www.nunziantemagrone.it