

L'INQUILINO MOROSO: OLTRE AL DANNO, LA BEFFA.

Il proprietario di un immobile, sia ad uso abitativo che commerciale, che decide di dare in locazione il bene di cui è proprietario potrebbe trovarsi a fronteggiare una situazione piuttosto spiacevole: un inquilino moroso che non effettua il regolare pagamento dei canoni di locazione.

In base all'Articolo 8 della L. n. 431/98¹ i canoni di locazione di immobili a uso abitativo non percepiti non devono essere dichiarati a condizione che, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi, si sia ottenuta la convalida di sfratto per morosità del locatario.

Il comma 5 dello stesso art. 8, modificando l'art. 26 del Tuir, dispone che per le eventuali imposte versate su canoni scaduti e non percepiti è riconosciuto un **credito d'imposta di pari ammontare**, fruibile nelle dichiarazioni dei redditi degli anni successivi.

Fiscalmente, quindi, il locatore di un immobile ad uso abitativo è ingiustamente obbligato a dichiarare i canoni non percepiti fino a quando non entra in possesso della sentenza di sfratto per morosità del locatario.

I risvolti nel caso di un inquilino moroso sono dunque molteplici: il locatore oltre a non percepire le pigioni si trova a dover pagare tasse su canoni concordati e di fatto non riscossi e si vedrà inoltre costretto a dover sostenere le spese legali per ottenere il provvedimento di sfratto.

Dal punto di vista fiscale per determinare il credito d'imposta spettante è necessario riliquidare la dichiarazione dei redditi di ciascuno degli anni per cui si è ottenuto il provvedimento di sfratto al fine di conteggiare le imposte pagate in più riguardo ai canoni non percepiti, tenendo conto che va comunque dichiarata la rendita catastale dell'immobile.

Tuttavia, si ritiene opportuno sottolineare come tale possibilità venga riconosciuta soltanto nell'ipotesi in cui si tratti di contratti di locazione di immobili a uso abitativo, appartenenti alla categoria catastale "A" (A/10 escluso). Inoltre, nel caso di un contratto di locazione riferito oltre che all'abitazione anche alle sue pertinenze provviste di autonoma rendita, non esiste una soluzione certa; sembrerebbe logico estendere la non tassabilità dei canoni anche alle quote relative alle pertinenze.

Al contrario, se l'oggetto del contratto è, ad esempio, un deposito o un negozio, la norma di favore non trova applicazione, va da sé che i canoni non percepiti relativi ad immobili ad uso non abitativo, continuano a essere dichiarati indipendentemente dalla loro percezione o meno.

Risulta quindi evidente come dal punto di vista normativo si sia creata una notevole disparità di trattamento nel caso in cui il bene locato sia di tipo abitativo o commerciale.

Il locatario che incappa in un inquilino moroso, purtroppo, si trova a dover fronteggiare una serie di spiacevoli ed esose situazioni, infatti, oltre al mancato pagamento dei canoni deve sobbarcarsi le

¹ LEGGE: 9 dicembre 1998, n. 431: "**Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo.**" (GU n.292 del 15-12-1998 - Suppl. Ordinario n. 203). Entrata in vigore il 30/12/1998.

spese legali per ottenere la sentenza di sfratto e, come se non bastasse, deve di fatto versare imposte su redditi non percepiti.

Il locatario dunque, trovando scarsa o nulla tutela nel nostro ordinamento, potrebbe adottare alcune accortezze al fine di tutelarsi in proprio dall'eventualità in cui, dopo aver sottoscritto un contratto di locazione, l'inquilino risulti essere moroso. Precauzioni alternative potrebbero riguardare la sottoscrizione da parte dell'inquilino di una polizza fideiussoria legata al contratto che garantisca, in caso di omissione, il pagamento del canone; pretendere la consegna di un titolo cambiario in garanzia o ancora la sottoscrizione del contratto anche di un terzo garante.