



UNC
CONSUMATORI.IT

Affitto immobile: il reddito percepito va indicato nella dichiarazione dei redditi?

26 Marzo 2018



La domanda dei consumatori: ho affittato una casa con un contratto 6 più 6, dopo pochi mesi l'affittuario l'ha liberata perché non poteva più pagare. Non percependo altro reddito, il commercialista mi ha detto che non dovevo dichiararlo in quanto al di sotto della soglia sulla quale pagare le tasse.

Mi è invece arrivato un accertamento con multa, sia perché non è stato cancellato il contratto, sia per aver percepito un reddito non dichiarato sul quale non ho pagato le tasse. Ma io non ho incassato alcun reddito se non per 10 mesi... Devo pagare?

La risposta di Gianluca Timpone, dottore commercialista.

Occorre doverosamente precisare che **il reddito da locazione derivante dall'affitto di un proprio immobile deve essere sempre dichiarato perché non vi sono esenzioni o franchigie**, pertanto anche in assenza di altri redditi il reddito da locazione è sempre **soggetto a tassazione**. L'indicazione del reddito derivante dalla **locazione di un immobile** deve essere inserita nel **quadro RB** del modello "Redditi" persone fisiche, denominato "Reddito dei fabbricati e altri dati".

Fatta questa premessa, in presenza di un contratto regolarmente registrato l'**importo mensile dichiarato dovrà essere necessariamente inserito nella dichiarazione dei redditi anche se non effettivamente percepito** (principio della competenza). Nel caso di specie, dunque, andavano dichiarati soltanto i canoni per i mesi in cui l'appartamento è risultato essere occupato con obbligo da parte sua di comunicare all'Agenzia delle entrate la disdetta del contratto (allegando la lettera ricevuta dall'inquilino), che qualora giammai avvenuta può essere ancora fatta, in forma retroattiva, fermo restando il pagamento delle sanzioni per la ritardata comunicazione (avvenuta oltre i 30 giorni). In questo caso eviterà che l'agenzia delle entrate provveda a tassare importi giammai percepiti per effetto di quella risoluzione anticipata non ancora comunicata oltre che a risparmiare l'imposta di registro per le annualità successive alla prima. In sintesi dovrà pagare le imposte sull'importo corrispondente ai soli mesi in cui l'appartamento è risultato essere affittato.

Vuoi fare anche tu una domanda al nostro esperto? Scrivi a esperto@consumatori.it, ricordandoti di mettere in oggetto "commercialista". I quesiti più interessanti saranno selezionati per avere una risposta in questa rubrica, continua a seguirci!