

INDICE

<input type="checkbox"/>	Premessa	pag.	13
	■ Struttura del testo	»	13

Sezione Prima - CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

<input type="checkbox"/>	Aspetti generali	pag.	16
	■ Contratto libero	»	16
	■ Contratto convenzionato.....	»	16
	■ Contratto transitorio.....	»	17
	■ Contratto transitorio per studenti universitari.....	»	17
	■ Agevolazioni fiscali per il locatore	»	17
	■ Agevolazioni fiscali per il conduttore.....	»	18

<input type="checkbox"/>	Contratto di locazione libero	pag.	19
	■ Durata del contratto.....	»	19
	■ Contenuti del contratto	»	21
	■ Agevolazioni fiscali per il conduttore.....	»	21
	■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	24
	■ Contratto di locazione libero: esempio	»	26

<input type="checkbox"/>	Contratto di locazione convenzionato	pag.	30
	■ La convenzione nazionale.....	»	30
	■ La convenzione locale.....	»	30
	■ Decreto “suppletivo” in assenza di convenzione locale.....	»	31
	■ Definizione del canone.....	»	31
	■ Durata del contratto.....	»	34
	■ Contenuti del contratto	»	36
	■ Agevolazioni fiscali.....	»	37
	■ Attestazione di conformità.....	»	40
	■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	45
	■ Contratto di locazione convenzionato	»	47

<input type="checkbox"/>	Contratto di locazione transitorio	pag.	53
	■ Durata del contratto.....	»	53
	■ Contenuti del contratto	»	54
	■ Agevolazioni fiscali.....	»	56
	■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	57
	■ Contratto di locazione transitorio	»	59

<input type="checkbox"/>	Contratto di locazione transitorio per studenti	pag.	67
	■ Durata del contratto.....	»	67

■	Contenuti del contratto	»	68
■	Agevolazioni fiscali.....	»	70
■	Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	72
■	Contratto di locazione transitorio per studenti.....	»	75
□	Contratto di locazione ad uso turistico - abitativo	pag.	82
■	Definizione di “finalità turistiche”	»	82
■	Durata del contratto.....	»	82
■	Contenuto del contratto.....	»	83
■	Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	84
■	Contratto di locazione ad uso turistico: un esempio	»	86
□	Locazione collegata al rapporto di lavoro	pag.	89
■	Immobili di proprietà del datore di lavoro	»	89
■	Contratto ad uso foresteria	»	91
□	Contratto di comodato.....	pag.	94
■	Durata del contratto di comodato.....	»	94
■	Contenuti del contratto	»	95
■	Obbligo di registrazione del contratto di comodato.....	»	95
■	Aspetti fiscali.....	»	96
■	Contratto di comodato: un esempio	»	97
□	Tavola di raffronto	pag.	100

Sezione Seconda - CONTRATTI AD USO DIVERSO

□	Premessa.....	pag.	104
■	Ambito applicativo.....	»	104
□	Locazioni per attività industriali, commerciali e artigianali	pag.	105
■	Durata del contratto.....	»	106
■	Definizione del canone.....	»	108
■	Contenuto del contratto.....	»	108
■	Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	109
■	Contratto di locazione commerciale: esempio.....	»	111
□	Locazione di immobili adibiti ad attività alberghiere e teatrali.....	pag.	115
■	Durata del contratto.....	»	116
■	Definizione del canone.....	»	119
■	Contenuto del contratto.....	»	119
■	Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	120
■	Contratto di locazione alberghiera: esempio	»	122
□	Locazioni di immobili adibiti ad attività di lavoro autonomo	pag.	126
■	Durata del contratto.....	»	126
■	Definizione del canone.....	»	128
■	Contenuto del contratto.....	»	128

■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	129
■ Contratto di locazione per attività professionale: esempio	»	131
☐ Locazioni di immobili adibiti ad attività di interesse turistico	pag.	134
■ Durata del contratto.....	»	136
■ Determinazione del canone.....	»	138
■ Contenuto del contratto.....	»	138
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	139
■ Contratto di locazione per attività di interesse turistico: esempio.....	»	140
☐ Locazioni transitorie e stagionali	pag.	144
■ Locazioni transitorie.....	»	144
■ Locazioni stagionali.....	»	144
☐ Affittacamere.....	pag.	146
■ Affittacamere: adempimenti connessi	»	147
☐ Locazione box auto	pag.	149
■ Durata e cessazione del contratto.....	»	149
■ Registrazione del contratto.....	»	150
■ Certificazione energetica	»	151
■ Inapplicabilità cedolare secca.....	»	151
■ Contratto di locazione box auto: esempio	»	152
☐ Affitto d'azienda e locazione di immobile	pag.	155
■ Affitto d'azienda.....	»	155
■ Locazione di immobile.....	»	157
■ Immobili adibiti ad attività alberghiere	»	157
■ L'imposizione indiretta sul canone d'affitto d'azienda.....	»	158

Sezione Terza - EVENTI ED ADEMPIMENTI CONNESSI

☐ Comunicazione di cessione fabbricato (inizio locazione).....	pag.	162
■ Locazione di immobili con contratto soggetto a registrazione in termine fisso	»	162
■ Concessione di immobili con contratto non soggetto a registrazione in termine fisso	»	163
■ Locazione di immobili a soggetti stranieri o apolidi ("comunicazione di ospitalità").....	»	167
■ Comunicazione per locazioni brevi (art. 109, TULPS).....	»	170
☐ Attestato di prestazione energetica e contratti di locazione	pag.	172
■ Disciplina attualmente in vigore	»	172
■ Tabella riassuntiva	»	174
■ Decreti 26 giugno 2015	»	174
■ APE e imposte di registro e bollo	»	175
☐ Modalità e termini di registrazione dei contratti di locazione	pag.	177
■ Termini di presentazione.....	»	178
■ Anagrafe condominiale	»	179
■ Presentazione telematica	»	180

■	Presentazione in ufficio (cartacea).....	»	185
■	Omessa registrazione del contratto.....	»	189
■	Contratti di durata non superiore a 30 giorni.....	»	190
□	Compilazione del Modello RLI	pag.	191
■	Compilazione del Modello RLI.....	»	191
■	Quadro A - Dati generali.....	»	191
■	Quadro B - Soggetti.....	»	200
■	Quadro C - Dati degli immobili.....	»	201
■	Quadro D - Regime di tassazione.....	»	203
■	Quadro E - Locazione con canoni differenti per una o più annualità.....	»	204
■	Esempi di registrazione del contratto.....	»	204
□	Nuovo Modello RAP per la registrazione di atti privati	pag.	214
■	Quadro A - Dati generali.....	»	215
■	Quadro B - Soggetti.....	»	218
■	Quadro C - Contratto.....	»	218
■	Quadro D - Dati degli immobili.....	»	219
■	Esempio di compilazione del Modello RAP.....	»	219
□	Versamento delle imposte di registro e di bollo	pag.	223
■	Versamento tramite addebito su conto corrente.....	»	223
■	Versamento tramite Modello F24 elementi identificativi.....	»	226
□	Garanzie nel contratto: deposito cauzionale e fidejussione	pag.	229
■	Differenza tra deposito cauzionale e caparra confirmatoria.....	»	229
■	Entità del deposito cauzionale.....	»	230
■	Restituzione del deposito cauzionale.....	»	231
■	Deposito cauzionale e imposta di registro.....	»	231
■	Ricevuta versamento di deposito cauzionale: un esempio.....	»	235
■	Richiesta interessi sul deposito cauzionale: un esempio.....	»	235
□	Verbale di consegna	pag.	236
■	Verbale di consegna: un esempio.....	»	236
□	Corresponsione del canone	pag.	237
■	Ammontare del canone.....	»	237
■	Periodicità di pagamento.....	»	237
■	Modalità di corresponsione.....	»	238
□	Aggiornamento del canone	pag.	239
■	Locazioni ad uso abitativo.....	»	239
■	Locazioni ad uso diverso da quello abitativo.....	»	241
□	Rinegoziazione del canone	pag.	243
■	Rinegoziazione canone e compilazione del Modello RLI.....	»	244
■	Rinegoziazione del canone: casi particolari.....	»	246

❑	Morosità	pag. 254
	■ Locazioni ad uso abitativo	» 254
	■ Locazioni ad uso diverso da quello abitativo	» 259
❑	Indennità per perdita dell'avviamento	pag. 261
	■ Ammontare dell'indennità	» 261
	■ Casi di esclusione	» 262
	■ Indennità di avviamento e rilascio dell'immobile	» 263
	■ Tassazione dell'indennità per perdita dell'avviamento	» 263
	■ Indennità suppletiva.....	» 266
	■ Sublocazione	» 266
	■ Richiesta indennità per perdita avviamento: esempio.....	» 266
❑	Oneri accessori	pag. 267
	■ Contratti agevolati e transitori	» 267
	■ Altri contratti di locazione.....	» 270
	■ Modalità di pagamento degli oneri accessori.....	» 271
❑	Proroga del contratto	pag. 272
	■ Proroga automatica dei contratti di locazione.....	» 272
	■ Casi per i quali non è prevista la proroga	» 273
	■ Adempimenti connessi alla proroga del contratto.....	» 274
	■ Esempio di compilazione del Modello RLI	» 275
❑	Recesso anticipato	pag. 277
	■ Recesso anticipato nelle locazioni ad uso abitativo	» 277
	■ Recesso anticipato nelle locazioni ad uso diverso	» 280
	■ Recesso del conduttore: un esempio	» 282
	■ Recesso del locatore: un esempio.....	» 282
	■ Recesso anticipato: adempimenti connessi	» 283
❑	Disdetta alla naturale scadenza del contratto	pag. 284
	■ Locazioni ad uso abitativo	» 284
	■ Locazioni ad uso diverso da quello abitativo	» 286
	■ Disdetta da parte del conduttore: esempio	» 287
	■ Disdetta da parte del locatore: esempio	» 287
	■ Disdetta del contratto: adempimenti connessi	» 287
❑	Sublocazione di immobili	pag. 288
	■ Sublocazione di immobili locati ad uso abitativo	» 288
	■ Sublocazione di immobili locati ad uso diverso da quello abitativo.....	» 292
❑	Cessione/successione nel contratto di locazione	pag. 295
	Successione "mortis causa"	» 295
	■ Successione per morte del conduttore.....	» 295
	■ Successione per morte del locatore.....	» 299
	Separazione o scioglimento del matrimonio/unione civile	» 301

Vendita dell'immobile locato.....	»	303
■ Adempimenti connessi.....	»	303
Cessione del contratto di locazione.....	»	304
■ Cessione del contratto relativo ad immobili ad uso abitativo.....	»	304
■ Cessione del contratto relativo ad immobili ad uso diverso da quello abitativo.....	»	305
■ Adempimenti connessi.....	»	305
☐ Prelazione e riscatto in caso di vendita dell'immobile.....	pag.	309
■ Diritto di prelazione.....	»	310
■ Diritto di riscatto.....	»	313
■ Diritto di prelazione in caso di nuova locazione.....	»	314
☐ Verbale di riconsegna.....	pag.	316
■ Verbale di riconsegna: un esempio.....	»	317
☐ Contratto di locazione con cittadini stranieri.....	pag.	318
■ Documenti richiesti per il soggiorno in Italia.....	»	318
■ Sanzioni.....	»	321
■ Obbligo di comunicazione di ospitalità.....	»	322
■ Registrazione del contratto in assenza del codice fiscale del locatario.....	»	323
☐ La mediazione per la risoluzione delle controversie.....	pag.	324
■ Nozioni generali.....	»	325
■ Agevolazioni fiscali.....	»	326

Sezione Quarta - ASPETTI FISCALI IN ASSENZA DI "CEDOLARE SECCA"

☐ Premessa.....	pag.	328
☐ Locatori persone fisiche: aspetti fiscali.....	pag.	329
■ Immobili locati in regime di libero mercato.....	»	330
■ Immobili locati a canone convenzionale.....	»	330
■ Immobili locati ad equo canone (stipula fino al 31/12/1998).....	»	331
■ Pertinenze in locazione.....	»	332
■ Immobili di interesse storico artistico.....	»	332
■ Unità immobiliare per cui non sono stati percepiti canoni.....	»	332
■ Locazione dell'abitazione principale (parziale o temporanea).....	»	333
■ Cedolare secca.....	»	334
☐ Locazioni immobiliari delle imprese: aspetti contabili e fiscali.....	pag.	335
■ Impresa locatrice.....	»	335
■ Impresa conduttrice.....	»	340
■ Deposito cauzionale.....	»	342
☐ Locazioni delle imprese: disciplina IVA e registro.....	pag.	343
■ Locazione di fabbricati di tipo abitativo.....	»	344
■ Locazione di fabbricati di tipo strumentale.....	»	346

■ Modalità di opzione per l'imponibilità IVA.....	»	347
■ Registrazione dei contratti di locazione	»	351
■ Affitto d'azienda.....	»	351
□ Locazioni immobiliari dei professionisti: aspetti fiscali.....	pag.	352
■ Trattamento ai fini IVA - registro	»	352
■ Trattamento ai fini IRPEF	»	353
□ Determinazione dell'imposta di registro.....	pag.	354
■ Nuovo contratto di locazione	»	354
■ Disdetta anticipata dal contratto	»	361
■ Proroga del contratto di locazione.....	»	362
■ Cessione del contratto di locazione	»	364
■ Integrazioni e modifiche di un precedente contratto	»	364
■ Imposta di registro per contratti soggetti ad IVA.....	»	365
■ Imposta di registro in caso di affitto d'azienda.....	»	366
■ Sanzioni e ravvedimento operoso	»	367

Sezione Quinta - LA CEDOLARE SECCA: ASPETTI FISCALI E ADEMPIMENTI CONNESSI

□ Premessa.....	pag.	370
□ Ambito applicativo.....	pag.	371
■ Soggetti interessati.....	»	371
■ Soggetti esclusi.....	»	374
■ Immobili oggetto dell'opzione	»	378
■ Tipologie di contratto interessate dal regime della cedolare secca	»	382
□ Tassazione ordinaria o sostitutiva.....	pag.	383
■ Tassazione ordinaria dei canoni di locazione.....	»	383
■ Tassazione sostitutiva dei canoni di locazione.....	»	385
■ Altre imposte sostituite.....	»	394
■ Tassazione ordinaria o sostitutiva: analisi di convenienza.....	»	397
□ L'opzione per la cedolare secca	pag.	399
■ Comunicazione preventiva al conduttore	»	399
■ Esercizio dell'opzione	»	403
■ Casi particolari	»	407
■ Revoca dell'opzione e aggiornamento dei canoni	»	411
□ Opzione per la cedolare secca: remissione in bonis e ravvedimento operoso	pag.	412
■ Tardiva registrazione e opzione per la cedolare secca	»	412
■ Esercizio tardivo dell'opzione: remissione in bonis.....	»	414
■ Mancata comunicazione della proroga/risoluzione del contratto	»	418
□ Termini e modalità di versamento	pag.	420
■ Termini di versamento	»	420

■ Modalità di versamento	»	421
■ Calcolo degli acconti.....	»	423
□ Cedolare secca per le locazioni commerciali	pag.	425
■ Soggetti interessati.....	»	425
■ Immobili oggetto dell'opzione	»	426
■ Opzione per la cedolare secca	»	426
■ Effetti della tassazione sostitutiva.....	»	427
■ Termini di versamento	»	428
■ Condizione antielusiva.....	»	428

Sezione Sesta - AGEVOLAZIONI FISCALI E ULTERIORI VANTAGGI PER IL CONDUTTORE

□ Detrazioni per canoni di locazione	pag.	432
■ Aspetti generali.....	»	432
■ Compatibilità tra deduzione abitazione principale e detrazione inquilini.....	»	434
■ Attribuzione della detrazione	»	434
■ Contratto di locazione per abitazione principale (legge n. 431/1998)	»	436
■ Contratto di locazione a canone convenzionale.....	»	436
■ Contratto stipulato da lavoratori dipendenti trasferiti.....	»	437
■ Contratto stipulato dai giovani (20-31 anni).....	»	438
■ Detrazione per canoni di locazione studenti universitari	»	439
■ Schema riassuntivo detrazioni per canoni di locazione	»	441
□ Cedolare secca: agevolazioni per il conduttore.....	pag.	442
■ Imposta di registro e di bollo.....	»	443
■ Sospensione dell'aggiornamento del canone di locazione.....	»	444

Sezione Settima - ACCERTAMENTO, SANZIONI E RAVVEDIMENTO OPEROSO

□ Accertamento ai fini delle imposte dirette	pag.	448
■ Reddito da locazione ed azioni di accertamento (art. 41-ter, D.P.R. n. 600/1973)	»	448
■ Omessa registrazione del contratto di locazione	»	454
■ Nullità del contratto di locazione non registrato	»	455
□ Accertamento ai fini dell'imposta di registro	pag.	456
■ Classificazione dell'imposta di registro.....	»	456
■ Valutazione automatica: valori non rettificabili	»	456
■ Ambito oggettivo: terreni e fabbricati.....	»	457
■ Soggetti interessati.....	»	457
■ Determinazione del valore dell'immobile.....	»	457
■ Determinazione del canone "minimo"	»	459
■ Liquidazione da parte dell'ufficio.....	»	460
■ Locazioni escluse	»	462

❑ Sanzioni e ravvedimento operoso	pag. 463
Fattispecie sanzionabili (prima annualità)	» 463
■ Violazioni commesse fino al 31 agosto 2024.....	» 464
■ Violazioni commesse dal 1° settembre 2024.....	» 467
Fattispecie sanzionabili (annualità successive alla prima).....	» 469
■ Violazioni commesse fino al 31 agosto 2024.....	» 470
■ Violazioni commesse dal 1° settembre 2024.....	» 472
Erronea indicazione di dati nel Mod. F24 ELIDE.....	» 474
Occultamento totale o parziale del canone.....	» 475
■ Violazioni commesse fino al 31 agosto 2024.....	» 476
■ Violazioni commesse dal 1° settembre 2024.....	» 478
Tabelle riepilogative	» 481
■ Imposta di registro e imposta di bollo (fino al 31 agosto 2024).....	» 481
■ Imposta di registro e imposta di bollo (a partire dal 1° settembre 2024).....	» 482
■ Imposte sui redditi (fino al 31 agosto 2024)	» 482
■ Imposte sui redditi (a partire dal 1° settembre 2024).....	» 483
Tardiva od omessa trasmissione telematica degli atti degli incaricati	» 484
■ Ravvedimento operoso	» 485

Sezione Ottava - ALTRI ASPETTI DI INTERESSE

❑ Il regime delle locazioni brevi	pag. 488
■ Ambito di applicazione	» 489
■ Soggetti interessati.....	» 489
■ Sublocazione di immobile.....	» 490
■ Contratto di locazione concluso dal comodatario in favore di terzi	» 490
■ Disciplina fiscale	» 492
■ Adempimenti a carico degli intermediari immobiliari (anche online)	» 493
■ Ulteriori adempimenti.....	» 497
■ Codice identificativo nazionale (CIN) e banca dati strutture ricettive (BDSR)	» 498
❑ Contratti di godimento di immobili in funzione della successiva alienazione (rent to buy)	pag. 506
■ Nozioni generali.....	» 506
■ Disciplina civilistica	» 507
■ Disciplina fiscale	» 510