INDICE

☐ Premessa	pag.	13
■ Struttura del testo	»	13

Sezione Prima - CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

☐ 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
☐ Contratto di locazione libero	pag.	19
■ Durata del contratto.....	»	19
■ Contenuti del contratto	»	21
■ Agevolazioni fiscali per il conduttore.....	»	22
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	24
■ Contratto di locazione libero: esempio	»	26
☐ 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
☐ Contratto di locazione transitorio	pag.	54
■ Durata del contratto.....	»	54
■ Contenuti del contratto	»	56
■ Agevolazioni fiscali.....	»	58
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	58
■ Contratto di locazione transitorio	»	61

❑ Contratto di locazione transitorio per studenti	pag.	69
■ Durata del contratto.....	»	69
■ Contenuti del contratto	»	70
■ Agevolazioni fiscali.....	»	72
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	74
■ Contratto di locazione transitorio per studenti.....	»	77
❑ Contratto di locazione ad uso turistico - abitativo	pag.	84
■ Definizione di “finalità turistiche”	»	84
■ Durata del contratto.....	»	84
■ Contenuto del contratto.....	»	85
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	86
■ Contratto di locazione ad uso turistico: un esempio	»	88
❑ Locazione collegata al rapporto di lavoro	pag.	91
■ Immobili di proprietà del datore di lavoro	»	91
■ Contratto ad uso foresteria	»	93
❑ Contratto di comodato	pag.	96
■ Durata del contratto di comodato.....	»	96
■ Contenuti del contratto	»	97
■ Obbligo di registrazione del contratto di comodato.....	»	97
■ Aspetti fiscali.....	»	98
■ Contratto di comodato: un esempio	»	99
❑ Tavola di raffronto	pag.	101

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
❑ Locazioni 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
■	Locazione di immobile e affitto di azienda: il parere della Cassazione	» 157
■	Immobili adibiti ad attività alberghiere	» 158
■	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	»	178
■ Presentazione telematica	»	179
■ Presentazione in ufficio (cartacea).....	»	186
■ Omessa registrazione del contratto.....	»	189
■ Contratti di durata non superiore a 30 giorni.....	»	190
□ Compilazione del Modello RLI	pag.	191
■ Composizione del Modello RLI	»	191
■ Quadro A - Dati generali	»	191
■ Quadro B - Soggetti	»	200
■ Quadro C - Dati degli immobili.....	»	201
■ Quadro D - Regime di tassazione.....	»	202
■ Quadro E - Locazione con canoni differenti per una o più annualità	»	203
■ Esempi di registrazione del contratto	»	204
□ Compilazione del Modello RAP	pag.	213
■ Composizione del Modello RAP.....	»	214
■ Quadro Dati generali.....	»	214
■ Quadro Soggetti.....	»	217
■ Quadro Atto - “Contratto di comodato”	»	218
■ Quadro Immobili - “Oggetto di comodato”	»	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.....	»	227
□ Garanzie nel contratto: deposito cauzionale e fidejussione	pag.	230
■ Differenza tra deposito cauzionale e caparra confirmatoria.....	»	230
■ Entità del deposito cauzionale	»	231
■ Restituzione del deposito cauzionale.....	»	232
■ Deposito cauzionale e imposta di registro.....	»	232
■ Ricevuta versamento di deposito cauzionale: un esempio	»	236
■ Richiesta interessi sul deposito cauzionale: un esempio	»	236
□ Verbale di consegna.....	pag.	237
■ Verbale di consegna: un esempio	»	237
□ Corresponsione del canone	pag.	238
■ Ammontare del canone.....	»	238
■ Periodicità di pagamento.....	»	239
■ Modalità di corresponsione.....	»	239

❑ Aggiornamento del canone	pag. 240
■ Locazioni ad uso abitativo	» 240
■ Locazioni ad uso diverso da quello abitativo	» 242
❑ Rinegoziazione del canone	pag. 244
■ Rinegoziazione canone e compilazione del Modello RLI	» 245
■ Rinegoziazione del canone: casi particolari	» 247
❑ Morosità	pag. 255
■ Locazioni ad uso abitativo	» 255
■ Locazioni ad uso diverso da quello abitativo	» 260
❑ Indennità per perdita dell'avviamento	pag. 262
■ Ammontare dell'indennità	» 262
■ Casi di esclusione	» 263
■ Indennità di avviamento e rilascio dell'immobile	» 264
■ Tassazione dell'indennità per perdita dell'avviamento	» 264
■ Indennità suppletiva	» 267
■ Sublocazione	» 267
■ Richiesta indennità per perdita avviamento: esempio	» 267
❑ Oneri accessori	pag. 268
■ Contratti agevolati e transitori	» 268
■ Altri contratti di locazione	» 271
■ Modalità di pagamento degli oneri accessori	» 272
❑ Proroga del contratto	pag. 273
■ Proroga automatica dei contratti di locazione	» 273
■ Casi per i quali non è prevista la proroga	» 274
■ Adempimenti connessi alla proroga del contratto	» 275
■ Esempio di compilazione del Modello RLI	» 276
❑ Recesso anticipato	pag. 278
■ Recesso anticipato nelle locazioni ad uso abitativo	» 278
■ Recesso anticipato nelle locazioni ad uso diverso	» 281
■ Recesso del conduttore: un esempio	» 283
■ Recesso del locatore: un esempio	» 283
■ Recesso anticipato: adempimenti connessi	» 284
❑ Disdetta alla naturale scadenza del contratto	pag. 285
■ Locazioni ad uso abitativo	» 285
■ Locazioni ad uso diverso da quello abitativo	» 287
■ Disdetta da parte del conduttore: esempio	» 288
■ Disdetta da parte del locatore: esempio	» 288
■ Disdetta del contratto: adempimenti connessi	» 288

☐	Sublocazione di immobili	pag. 289
■	Sublocazione di immobili locati ad uso abitativo	» 289
■	Sublocazione di immobili locati ad uso diverso da quello abitativo.....	» 293
☐	Cessione/successione nel contratto di locazione	pag. 296
	Successione “mortis causa”	» 296
■	Successione per morte del conduttore.....	» 296
■	Successione per morte del locatore.....	» 300
	Separazione o scioglimento del matrimonio/unione civile	» 302
	Vendita dell’immobile locato.....	» 304
■	Adempimenti connessi.....	» 304
	Cessione del contratto di locazione.....	» 305
■	Cessione del contratto relativo ad immobili ad uso abitativo	» 305
■	Cessione del contratto relativo ad immobili ad uso diverso da quello abitativo	» 306
■	Adempimenti connessi.....	» 306
☐	Prelazione e riscatto in caso di vendita dell’immobile	pag. 310
■	Diritto di prelazione	» 311
■	Diritto di riscatto.....	» 314
■	Diritto di prelazione in caso di nuova locazione.....	» 315
☐	Verbale di riconsegna	pag. 317
■	Verbale di riconsegna: un esempio.....	» 318
☐	Contratto di locazione con cittadini stranieri	pag. 319
■	Documenti richiesti per il soggiorno in Italia	» 319
■	Sanzioni.....	» 322
■	Obbligo di comunicazione di ospitalità.....	» 323
■	Registrazione del contratto in assenza del codice fiscale del locatario.....	» 324
☐	La mediazione per la risoluzione delle controversie	pag. 325
■	Nozioni generali.....	» 326
■	Agevolazioni fiscali.....	» 327

Sezione Quarta - ASPETTI FISCALI IN ASSENZA DI “CEDOLARE SECCA”

☐	Premessa	pag. 330
☐	Nuovi Testi Unici applicabili dal 2026	pag. 331
☐	Locatori persone fisiche: aspetti fiscali	pag. 335
■	Immobili locati in regime di libero mercato	» 336
■	Immobili locati a canone convenzionale	» 336
■	Immobili locati ad equo canone (stipula fino al 31/12/1998)	» 337
■	Pertinenze in locazione.....	» 338
■	Immobili di interesse storico artistico	» 338

■ Unità immobiliare per cui non sono stati percepiti canoni.....	»	338
■ Locazione dell'abitazione principale (parziale o temporanea).....	»	339
■ Cedolare secca	»	340
□ Locazioni immobiliari delle imprese: aspetti contabili e fiscali.....	pag.	341
■ Impresa locatrice	»	341
■ Impresa conduttrice.....	»	346
■ Deposito cauzionale.....	»	348
□ Locazioni delle imprese: disciplina IVA e registro.....	pag.	349
■ Locazione di fabbricati di tipo abitativo.....	»	350
■ Locazione di fabbricati di tipo strumentale.....	»	352
■ Modalità di opzione per l'imponibilità IVA.....	»	353
■ Registrazione dei contratti di locazione	»	357
■ Affitto d'azienda.....	»	357
□ Locazioni immobiliari dei professionisti: aspetti fiscali.....	pag.	358
■ Trattamento ai fini IVA e imposta di registro.....	»	358
■ Trattamento ai fini IRPEF	»	359
□ Determinazione dell'imposta di registro.....	pag.	361
■ Nuovo contratto di locazione	»	361
■ Disdetta anticipata dal contratto	»	368
■ Proroga del contratto di locazione.....	»	369
■ Cessione del contratto di locazione	»	371
■ Integrazioni e modifiche di un precedente contratto.....	»	371
■ Imposta di registro per contratti soggetti ad IVA.....	»	372
■ Imposta di registro in caso di rinuncia alla disdetta	»	373
■ Imposta di registro in caso di affitto d'azienda.....	»	374
■ Sanzioni e ravvedimento	»	375

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

□ Premessa.....	pag.	378
□ Ambito applicativo.....	pag.	379
■ Soggetti interessati.....	»	379
■ Soggetti esclusi.....	»	383
■ Immobili oggetto dell'opzione	»	386
■ Tipologie di contratto interessate dal regime della cedolare secca	»	391
□ Tassazione ordinaria o sostitutiva.....	pag.	392
■ Tassazione ordinaria dei canoni di locazione.....	»	392
■ Tassazione sostitutiva dei canoni di locazione.....	»	394
■ Altre imposte sostituite.....	»	403
■ Tassazione ordinaria o sostitutiva: analisi di convenienza	»	406

☐ L'opzione per la cedolare secca	pag. 408
■ Comunicazione preventiva al conduttore	» 408
■ Esercizio dell'opzione	» 412
■ Casi particolari	» 416
■ Revoca dell'opzione e aggiornamento dei canoni	» 419
☐ Esercizio tardivo dell'opzione e mancata comunicazione della proroga o risoluzione	pag. 421
■ Esercizio tardivo dell'opzione: remissione in bonis	» 421
■ Mancata comunicazione della proroga/risoluzione del contratto	» 424
☐ Termini e modalità di versamento	pag. 426
■ Termini di versamento	» 426
■ Modalità di versamento	» 426
■ Calcolo degli acconti	» 429
☐ Cedolare secca per le locazioni commerciali	pag. 431
■ Soggetti interessati	» 431
■ Immobili oggetto dell'opzione	» 432
■ Opzione per la cedolare secca	» 432
■ Effetti della tassazione sostitutiva	» 433
■ Termini di versamento	» 434
■ Condizione antielusiva	» 434

Sezione Sesta - AGEVOLAZIONI FISCALI E ULTERIORI VANTAGGI PER IL CONDUTTORE

☐ Detrazioni per canoni di locazione	pag. 438
■ Aspetti generali	» 438
■ Contratto di locazione per abitazione principale (Legge n. 431/1998)	» 441
■ Contratto di locazione a canone convenzionale	» 442
■ Contratto stipulato da lavoratori dipendenti trasferiti	» 443
■ Contratto stipulato dai giovani (20-31 anni)	» 444
■ Detrazione per canoni di locazione studenti universitari	» 446
■ Schema riassuntivo detrazioni per canoni di locazione	» 449
☐ Cedolare secca: agevolazioni per il conduttore	pag. 450
■ Imposta di registro e di bollo	» 451
■ Sospensione dell'aggiornamento del canone di locazione	» 452

Sezione Settima - ACCERTAMENTO, SANZIONI E RAVVEDIMENTO

☐ Accertamento ai fini delle imposte dirette	pag. 456
■ Reddito da locazione ed azioni di accertamento (art. 41-ter, D.P.R. n. 600/1973)	» 456
■ Omessa registrazione del contratto di locazione	» 461
■ Nullità del contratto di locazione non registrato	» 462

☐ Accertamento ai fini dell'imposta di registro	pag. 463
■ Classificazione dell'imposta di registro.....	» 463
■ Valutazione automatica: valori non rettificabili	» 463
■ Ambito oggettivo: terreni e fabbricati.....	» 464
■ Soggetti interessati.....	» 464
■ Determinazione del valore dell'immobile.....	» 464
■ Determinazione del canone "minimo"	» 466
■ Liquidazione da parte dell'ufficio.....	» 467
■ Locazioni escluse	» 468
☐ Sanzioni e ravvedimento	pag. 469
Fattispecie sanzionabili nella prima annualità	» 469
■ Violazioni commesse dal 1° settembre 2024.....	» 470
■ Violazioni commesse entro il 31 agosto 2024	» 475
Fattispecie sanzionabili nelle annualità successive alla prima.....	» 477
■ Violazioni commesse dal 1° settembre 2024.....	» 478
■ Violazioni commesse entro il 31 agosto 2024	» 480
Erronea indicazione di dati nel Mod. F24 ELIDE.....	» 481
■ Istanza per la correzione del codice tributo (fac simile).....	» 482
■ Istanza per la correzione dell'anno di riferimento (fac simile)	» 482
■ Istanza per correzione della ripartizione di un versamento tra più tributi (fac simile).....	» 483
Occultamento totale o parziale del canone.....	» 483
■ Violazioni commesse dal 1° settembre 2024.....	» 483
■ Violazioni commesse entro il 31 agosto 2024	» 487
Tardiva od omessa trasmissione telematica degli atti degli incaricati	» 489
■ Ravvedimento.....	» 491

Sezione Ottava - ALTRI ASPETTI DI INTERESSE

☐ Il regime delle locazioni brevi	pag. 494
■ Ambito di applicazione	» 494
■ Disciplina fiscale	» 498
■ Adempimenti a carico degli intermediari immobiliari (anche online)	» 499
■ Ulteriori adempimenti.....	» 505
■ Sanzioni.....	» 513
☐ Contratti di godimento di immobili in funzione della successiva alienazione (rent to buy)	pag. 516
■ Nozioni generali.....	» 516
■ Disciplina civilistica	» 517
■ Disciplina fiscale	» 520