

INDICE

❑ Premessa	pag. 13
■ Struttura del testo	» 13

Sezione Prima - CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

❑ Aspetti generali	pag. 16
■ Tipologie di contratti	» 16
■ Agevolazioni per il locatore e per il conduttore	» 17
❑ 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	» 22
■ Contratto di locazione libero: esempio	» 24
❑ Contratto di locazione convenzionato	pag. 28
■ La convenzione nazionale.....	» 28
■ La convenzione locale.....	» 28
■ Decreto “suppletivo” in assenza di convenzione locale.....	» 29
■ Definizione del canone.....	» 29
■ Durata del contratto.....	» 32
■ Contenuti del contratto	» 34
■ Agevolazioni fiscali.....	» 35
■ Attestazione di conformità.....	» 38
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	» 43
■ Contratto di locazione convenzionato	» 45
❑ Contratto di locazione transitorio	pag. 52
■ Durata del contratto.....	» 52
■ Contenuti del contratto	» 54
■ Agevolazioni fiscali.....	» 56
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	» 56
■ Contratto di locazione transitorio	» 59

☐ Contratto di locazione transitorio per studenti	pag.	67
■ Durata del contratto.....	»	67
■ Contenuti del contratto	»	68
■ Agevolazioni fiscali.....	»	69
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	70
■ Contratto di locazione transitorio per studenti.....	»	73
 ☐ Contratto di locazione ad uso turistico - abitativo	pag.	80
■ Definizione di “finalità turistiche”	»	80
■ Durata del contratto.....	»	81
■ Contenuto del contratto.....	»	82
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	83
■ Contratto di locazione ad uso turistico: un esempio	»	85
 ☐ Locazione collegata al rapporto di lavoro	pag.	88
■ Immobili di proprietà del datore di lavoro	»	88
■ Contratto ad uso foresteria	»	90
 ☐ Tavola di raffronto	pag.	92

Sezione Seconda - CONTRATTI AD USO DIVERSO

☐ Premessa	pag.	96
■ Ambito applicativo.....	»	96
 ☐ Locazioni per attività industriali, commerciali e artigianali	pag.	97
■ Durata del contratto.....	»	98
■ Definizione del canone.....	»	100
■ Contenuto del contratto.....	»	100
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	101
■ Contratto di locazione commerciale: esempio.....	»	103
 ☐ Locazioni di immobili adibiti ad attività alberghiere e teatrali	pag.	107
■ Durata del contratto.....	»	108
■ Definizione del canone.....	»	111
■ Contenuto del contratto.....	»	111
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	112
■ Contratto di locazione alberghiera: esempio	»	113
 ☐ Locazioni di immobili adibiti ad attività di lavoro autonomo	pag.	117
■ Durata del contratto.....	»	117
■ Definizione del canone.....	»	119
■ Contenuto del contratto.....	»	119

■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	120
■ Contratto di locazione per attività professionale: esempio	»	122
☐ Locazioni di immobili adibiti ad attività di interesse turistico	pag.	125
■ Durata del contratto	»	127
■ Determinazione del canone	»	128
■ Contenuto del contratto	»	129
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	129
■ Contratto di locazione per attività di interesse turistico: esempio	»	131
☐ Locazioni transitorie e stagionali	pag.	135
■ Locazioni transitorie	»	135
■ Locazioni stagionali	»	135
☐ Affittacamere	pag.	137
■ Affittacamere: adempimenti connessi	»	138
☐ Locazione box auto	pag.	139
■ Durata del contratto	»	139
■ Definizione del canone	»	140
■ Registrazione del contratto	»	141
■ Certificazione energetica	»	141
■ Inapplicabilità cedolare secca	»	142
■ Contratto di locazione box auto: esempio	»	143
☐ Affitto d'azienda e locazione di immobile	pag.	146
■ Affitto d'azienda	»	146
■ Locazione di immobile	»	148
■ Locazione di immobile e affitto di azienda: il parere della Cassazione	»	148
■ Immobili adibiti ad attività alberghiere	»	149
■ L'imposizione indiretta sul canone d'affitto d'azienda	»	149

Sezione Terza - EVENTI ED ADEMPIMENTI CONNESSI

☐ Comunicazione di cessione fabbricato (inizio locazione)	pag.	154
■ Locazione di immobili con contratto soggetto a registrazione in termine fisso	»	154
■ Concessione di immobili con contratto non soggetto a registrazione in termine fisso	»	155
■ Locazione di immobili a soggetti stranieri o apolidi ("comunicazione di ospitalità")	»	159
■ Comunicazione per locazioni brevi (art. 109, TULPS)	»	162
☐ Attestato di prestazione energetica e contratti di locazione	pag.	164
■ Nozioni generali	»	164
■ Sanzioni	»	166

■ Decreti 26 giugno 2015	»	166
■ APE e imposte di registro e bollo	»	167
■ Tabella riassuntiva	»	168
❑ Modalità e termini di registrazione dei contratti di locazione	pag.	169
■ Termini di presentazione.....	»	169
■ Anagrafe condominiale	»	170
■ Presentazione telematica	»	171
■ Presentazione in ufficio (cartacea).....	»	178
■ Omessa e tardiva registrazione del contratto	»	181
■ Contratti di durata non superiore a 30 giorni.....	»	182
❑ Compilazione del Modello RLI	pag.	183
■ Composizione del Modello RLI	»	183
■ Quadro A - Dati generali	»	183
■ Quadro B - Soggetti	»	193
■ Quadro C - Dati degli immobili.....	»	194
■ Quadro D - Regime di tassazione.....	»	195
■ Quadro E - Locazione con canoni differenti per una o più annualità	»	196
■ Esempi di registrazione del contratto	»	196
❑ Versamento delle imposte di registro e di bollo	pag.	206
■ Versamento tramite addebito su conto corrente.....	»	206
■ Versamento tramite Modello F24 elementi identificativi.....	»	210
❑ Garanzie nel contratto: deposito cauzionale e fidejussione	pag.	213
■ Differenza tra deposito cauzionale e caparra confirmatoria.....	»	213
■ Entità del deposito cauzionale	»	214
■ Restituzione del deposito cauzionale.....	»	215
■ Deposito cauzionale e imposta di registro.....	»	215
■ Ricevuta versamento di deposito cauzionale: un esempio	»	219
■ Richiesta interessi sul deposito cauzionale: un esempio	»	219
❑ Verbale di consegna.....	pag.	220
■ Verbale di consegna: un esempio	»	220
❑ Corresponsione del canone	pag.	221
■ Ammontare del canone.....	»	221
■ Periodicità di pagamento.....	»	222
■ Modalità di corresponsione.....	»	222
❑ Aggiornamento del canone	pag.	223
■ Locazioni ad uso abitativo.....	»	223
■ Locazioni ad uso diverso da quello abitativo	»	225

❑ Rinegoziazione del canone	pag. 227
■ Rinegoziazione canone e compilazione del Modello RLI	» 227
■ Rinegoziazione del canone: casi particolari.....	» 230
❑ Morosità	pag. 238
■ Locazioni ad uso abitativo.....	» 238
■ Locazioni ad uso diverso da quello abitativo	» 244
❑ Indennità per perdita dell'avviamento	pag. 246
■ Ammontare dell'indennità	» 246
■ Casi di esclusione	» 247
■ Indennità di avviamento e rilascio dell'immobile	» 248
■ Tassazione dell'indennità per perdita dell'avviamento	» 248
■ Indennità suppletiva.....	» 251
■ Sublocazione	» 251
■ Richiesta indennità per perdita avviamento: esempio.....	» 251
❑ Oneri accessori	pag. 252
■ Contratti agevolati e transitori	» 252
■ Altri contratti di locazione.....	» 255
■ Modalità di pagamento degli oneri accessori.....	» 256
❑ Proroga del contratto	pag. 257
■ Proroga automatica dei contratti di locazione	» 257
■ Casi in cui non è prevista la proroga automatica.....	» 258
■ Adempimenti connessi alla proroga del contratto.....	» 259
■ Esempio di compilazione del Modello RLI	» 260
❑ Disdetta alla scadenza del contratto e recesso anticipato	pag. 262
■ Disdetta alla prima scadenza del contratto	» 262
■ Disdetta alla scadenza naturale del contratto	» 267
■ Recesso anticipato del conduttore e risoluzione consensuale.....	» 271
❑ Sublocazione di immobili	pag. 275
■ Principi generali.....	» 275
■ Sublocazione di immobili locati ad uso abitativo	» 277
■ Sublocazione di immobili locati ad uso non abitativo.....	» 280
❑ Cessione/successione nel contratto di locazione	pag. 282
Successione "mortis causa"	» 282
■ Successione per morte del conduttore.....	» 282
■ Successione per morte del locatore.....	» 286
Separazione o scioglimento del matrimonio/unione civile	» 288
Vendita dell'immobile locato.....	» 290

■ Adempimenti connessi.....	»	290
Cessione del contratto di locazione.....	»	291
■ Cessione del contratto relativo a immobili ad uso abitativo	»	291
■ Cessione del contratto relativo a immobili ad uso diverso da quello abitativo.....	»	292
■ Adempimenti connessi.....	»	294
❑ Prelazione e riscatto in caso di vendita dell'immobile	pag.	297
■ Diritto di prelazione in caso di vendita.....	»	298
■ Diritto di riscatto.....	»	301
■ Diritto di prelazione in caso di nuova locazione.....	»	303
❑ Verbale di riconsegna.....	pag.	304
■ Verbale di riconsegna: esempio	»	305
❑ Contratto di locazione con cittadini stranieri	pag.	307
■ Documenti richiesti per il soggiorno in Italia	»	307
■ Sanzioni.....	»	310
■ Obbligo di comunicazione di ospitalità.....	»	311
■ Registrazione del contratto in assenza del codice fiscale del locatario.....	»	312
❑ La mediazione per la risoluzione delle controversie	pag.	313
■ Nozioni generali.....	»	314
■ Agevolazioni fiscali.....	»	315

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

❑ Premessa.....	pag.	318
❑ Locatori persone fisiche: aspetti fiscali	pag.	319
■ Immobili locati in regime di libero mercato	»	320
■ Immobili locati a canone convenzionale	»	320
■ Immobili locati ad equo canone (stipula fino al 31 dicembre 1998).....	»	322
■ Pertinenze in locazione.....	»	322
■ Immobili di interesse storico artistico	»	323
■ Unità immobiliare per cui non sono stati percepiti canoni.....	»	323
■ Locazione dell'abitazione principale (parziale o temporanea).....	»	324
■ Cedolare secca	»	326
❑ Locazioni immobiliari delle imprese: aspetti contabili e fiscali.....	pag.	327
■ Impresa locatrice	»	327
■ Impresa conduttrice.....	»	332
■ Deposito cauzionale.....	»	335

☐ Locazioni delle imprese: disciplina IVA e registro	pag. 336
■ Locazione di fabbricati di tipo abitativo.....	» 337
■ Locazione di fabbricati di tipo strumentale.....	» 339
■ Modalità di opzione per l'imponibilità IVA.....	» 340
■ Registrazione dei contratti di locazione	» 344
■ Affitto d'azienda.....	» 344
☐ Locazioni immobiliari dei professionisti: aspetti fiscali	pag. 345
■ Trattamento ai fini IVA e imposta di registro.....	» 345
■ Trattamento ai fini IRPEF	» 346
☐ Determinazione dell'imposta di registro	pag. 347
■ Nuovo contratto di locazione	» 347
■ Risoluzione anticipata del contratto.....	» 355
■ Proroga del contratto di locazione.....	» 356
■ Cessione del contratto di locazione	» 358
■ Integrazioni e modifiche di un precedente contratto	» 359
■ Imposta di registro in presenza di soggetto passivo iva	» 360
■ Imposta di registro in caso di rinuncia alla disdetta	» 361
■ Imposta di registro in caso di affitto d'azienda.....	» 361
■ Sanzioni e ravvedimento	» 362

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

☐ Premessa	pag. 364
☐ Ambito applicativo	pag. 365
■ Soggetti interessati.....	» 365
■ Soggetti esclusi.....	» 369
■ Immobili oggetto dell'opzione	» 373
■ Tipologie di contratto interessate dal regime della cedolare secca	» 377
☐ Tassazione ordinaria o sostitutiva	pag. 378
■ Tassazione ordinaria dei canoni di locazione.....	» 378
■ Tassazione sostitutiva dei canoni di locazione.....	» 380
■ Altre imposte sostituite.....	» 386
■ Tassazione ordinaria o sostitutiva: analisi di convenienza	» 389
☐ L'opzione per la cedolare secca	pag. 391
■ Comunicazione preventiva al conduttore	» 391
■ Esercizio dell'opzione	» 395
■ Casi particolari	» 399

❑	Esercizio tardivo dell'opzione e mancata comunicazione della proroga o risoluzione	pag. 405
■	Esercizio tardivo dell'opzione: remissione in bonis.....	» 405
■	Mancata comunicazione della proroga/risoluzione del contratto in cedolare.....	» 408
❑	Termini e modalità di versamento	pag. 410
■	Termini di versamento	» 410
■	Modalità di versamento	» 410
■	Calcolo degli acconti.....	» 413
❑	Riflessi della cedolare secca su detrazioni, deduzioni e altri benefici	pag. 415
■	Effetti sulle detrazioni per carichi di famiglia e per spese di produzione	» 416
■	Effetti sullo "status" di familiare a carico	» 417
■	Effetti sulle detrazioni e deduzioni per oneri.....	» 418
■	Effetti sulle misure di riduzione della pressione fiscale	» 420
❑	Locazioni commerciali (solo contratti stipulati nel 2019)	pag. 421
■	Soggetti interessati.....	» 421
■	Immobili oggetto dell'opzione	» 422
■	Opzione per la cedolare secca	» 422
■	Effetti della tassazione sostitutiva.....	» 423
■	Termini di versamento	» 424
■	Condizione antielusiva.....	» 425

Sezione Sesta - IL REGIME DELLE LOCAZIONI BREVI

❑	Premessa	pag. 430
❑	Ambito applicativo	pag. 431
■	Ambito soggettivo.....	» 431
■	Ambito oggettivo	» 433
■	Contratti interessati	» 435
❑	Disciplina fiscale	pag. 439
■	Base imponibile	» 439
■	Aliquote della cedolare secca nelle locazioni brevi	» 440
■	Locazioni brevi e principio di cassa/competenza	» 441
❑	Adempimenti a carico dei locatori	pag. 444
■	Registrazione del contratto.....	» 444
■	Esercizio dell'opzione per la cedolare secca.....	» 444
■	Assolvimento dell'imposta di soggiorno.....	» 445
■	Ulteriori adempimenti.....	» 447

☐ Adempimenti a carico degli intermediari	pag. 457
■ Inquadramento degli “intermediari”	» 457
■ Comunicazione dei dati del contratto.....	» 458
■ Applicazione della ritenuta e rilascio della CU.....	» 459
■ Adempimento degli obblighi a carico degli intermediari non residenti.....	» 460
■ Ulteriori adempimenti comuni a intermediari e locatori.....	» 461
 ☐ Sanzioni	pag. 463
■ Omessa, incompleta o infedele Comunicazione dei dati del contratto da parte degli intermediari ...	» 463
■ Mancata applicazione della ritenuta da parte degli intermediari.....	» 463
■ Violazioni relative all'imposta di soggiorno.....	» 463
■ Violazioni degli obblighi relativi al CIN	» 464

Sezione Settima - AGEVOLAZIONI FISCALI E ULTERIORI VANTAGGI PER IL CONDUTTORE

☐ Detrazioni per canoni di locazione	pag. 468
■ Aspetti generali.....	» 468
■ Contratto di locazione per abitazione principale (Legge n. 431/1998).....	» 471
■ Contratto di locazione a canone convenzionale.....	» 473
■ Contratto stipulato da lavoratori dipendenti trasferiti.....	» 474
■ Contratto stipulato dai giovani (20-31 anni).....	» 475
■ Detrazione per canoni di locazione studenti universitari	» 476
■ Schema riassuntivo detrazioni per canoni di locazione	» 479
 ☐ Cedolare secca: agevolazioni per il conduttore	pag. 480
■ Imposta di registro e di bollo	» 481
■ Sospensione dell'aggiornamento del canone di locazione.....	» 482
 ☐ Contributi integrativi all'affitto	pag. 484

Sezione Ottava - ACCERTAMENTO, SANZIONI E RAVVEDIMENTO

☐ Accertamento ai fini delle imposte dirette	pag. 486
■ Reddito da locazione ed azioni di accertamento (art. 41-ter, D.P.R. n. 600/1973)	» 486
■ Omessa registrazione del contratto di locazione	» 491
■ Nullità del contratto di locazione non registrato	» 492
 ☐ Accertamento ai fini dell'imposta di registro	pag. 493
■ Classificazione dell'imposta di registro.....	» 493
■ Valutazione automatica: valori non rettificabili	» 493
■ Ambito oggettivo: terreni e fabbricati.....	» 494
■ Soggetti interessati.....	» 494

■ Determinazione del valore dell'immobile.....	»	494
■ Determinazione del canone "minimo".....	»	496
■ Liquidazione da parte dell'ufficio.....	»	497
■ Locazioni escluse	»	498
❑ Sanzioni e ravvedimento	pag.	499
Fattispecie sanzionabili nella prima annualità	»	499
■ Omessa registrazione del contratto di locazione	»	499
■ Tardiva registrazione del contratto di locazione.....	»	500
■ Tardiva registrazione del contratto e opzione per la cedolare secca.....	»	502
■ Insufficiente dichiarazione di valore (prima annualità).....	»	503
Fattispecie sanzionabili nelle annualità successive alla prima.....	»	505
■ Ravvedimento.....	»	505
Erronea indicazione di dati nel Mod. F24 ELIDE.....	»	507
■ Istanza per la correzione del codice tributo (fac simile).....	»	508
■ Istanza per la correzione dell'anno di riferimento (fac simile)	»	508
■ Istanza per correzione della ripartizione di un versamento tra più tributi (fac simile).....	»	509
Occultamento totale o parziale del canone.....	»	509
■ Imposta di registro	»	509
■ Imposte sui redditi.....	»	510
Tardiva od omessa trasmissione telematica degli atti degli incaricati	»	513
■ Ravvedimento.....	»	514

Sezione Nona - ALTRI ASPETTI DI INTERESSE

❑ Contratto di comodato e compilazione Modello RAP	pag.	516
■ Durata del contratto di comodato.....	»	516
■ Contenuti del contratto	»	517
■ Obbligo di registrazione del contratto di comodato.....	»	517
■ Aspetti fiscali.....	»	518
■ Contratto di comodato: un esempio	»	519
■ Modello RAP.....	»	521
❑ Contratti di godimento di immobili in funzione della successiva alienazione (rent to buy).....	pag.	530
■ Nozioni generali.....	»	530
■ Disciplina civilistica	»	531
■ Disciplina fiscale	»	534