

INDICE

☐ Premessa	pag.	13
■ Struttura del testo	»	13

Sezione Prima - CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

☐ La riforma delle locazioni abitative	pag.	16
■ Ambito di applicazione	»	16
■ Contratti previsti dalla riforma	»	17
■ Agevolazioni fiscali per il locatore	»	18
■ Agevolazioni fiscali per il conduttore	»	19
☐ Contratto di locazione libero	pag.	20
■ Durata del contratto	»	20
■ Contenuti del contratto	»	22
■ Agevolazioni fiscali per il conduttore	»	23
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	25
■ Contratto di locazione libero: esempio	»	27
☐ Contratto di locazione convenzionato	pag.	31
■ La convenzione nazionale	»	31
■ La convenzione locale	»	32
■ Decreto "suppletivo" in assenza di convenzione locale	»	32
■ Definizione del canone	»	32
■ Durata del contratto	»	36
■ Contenuti del contratto	»	38
■ Agevolazioni fiscali	»	39
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	42
■ Contratto di locazione convenzionato	»	44
☐ 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	»	58
☐ 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	»	71
■ Contratto di locazione transitorio per studenti	»	74

❑ Contratto di locazione ad uso turistico - abitativo	pag.	81
■ Definizione di "finalità turistiche"	»	81
■ Durata del contratto.....	»	81
■ Contenuto del contratto.....	»	83
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	84
■ Contratto di locazione ad uso turistico: un esempio	»	85
❑ 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.	93
■ Durata del contratto di comodato.....	»	93
■ Contenuti del contratto	»	94
■ Obbligo di registrazione del contratto di comodato	»	94
■ Aspetti fiscali.....	»	95
■ Contratto di comodato: un esempio	»	96
❑ Tavola di raffronto	pag.	98

Sezione Seconda - CONTRATTI AD USO DIVERSO

❑ Premessa	pag.	102
■ Ambito applicativo.....	»	102
❑ Locazioni per attività industriali, commerciali e artigianali	pag.	103
■ Durata del contratto.....	»	104
■ Definizione del canone.....	»	106
■ Contenuto del contratto.....	»	107
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	108
■ Contratto di locazione commerciale: esempio.....	»	110
❑ Locazione di immobili adibiti ad attività alberghiere e teatrali	pag.	114
■ Durata del contratto.....	»	115
■ Definizione del canone.....	»	118
■ Contenuto del contratto.....	»	118
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	119
■ Contratto di locazione alberghiera: esempio	»	121
❑ Locazioni di immobili adibiti ad attività di lavoro autonomo	pag.	125
■ Durata del contratto.....	»	125
■ Definizione del canone.....	»	127
■ Contenuto del contratto.....	»	127
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	128
■ Contratto di locazione per attività professionale: esempio	»	130
❑ Locazioni di immobili adibiti ad attività di interesse turistico	pag.	133
■ Durata del contratto.....	»	136

■ Determinazione del canone.....	»	138
■ Contenuto del contratto.....	»	138
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	139
❑ Locazioni transitorie e stagionali	pag.	145
■ Locazioni transitorie.....	»	145
■ Locazioni stagionali.....	»	145
❑ Affittacamere.....	pag.	147
■ Affittacamere: adempimenti connessi	»	148
❑ Locazione box auto.....	pag.	150
■ Durata e cessazione del contratto	»	150
■ Registrazione del contratto.....	»	151
■ Certificazione energetica	»	152
■ Inapplicabilità cedolare secca.....	»	152
■ Contratto di locazione box auto: esempio	»	153
❑ Affitto d'azienda e locazione di immobile	pag.	156
■ Affitto d'azienda.....	»	156
■ Locazione di immobile.....	»	158
■ Immobili adibiti ad attività alberghiere	»	159

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 di cessione fabbricato (inizio locazione) e cedolare secca	»	170
■ Denuncia di locazione di immobili storici	»	170
■ Comunicazione per locazioni brevi (art. 109 TULPS).....	»	170
❑ Attestato di prestazione energetica e contratti di locazione	pag.	172
■ Introduzione dell'APE (Decreto energia).....	»	172
■ Disciplina attualmente in vigore (Decreto destinazione Italia).....	»	172
■ Tabella riassuntiva	»	174
■ Nuove indicazioni: Decreti 26 giugno 2015.....	»	175
■ APE e imposte di registro e bollo	»	176
❑ Modalità e termini di registrazione dei contratti di locazione	pag.	178
■ Termini di presentazione.....	»	179
■ Anagrafe condominiale	»	179
■ Presentazione telematica	»	181
■ Presentazione in ufficio (cartacea).....	»	186
■ Omessa registrazione del contratto.....	»	190
■ Contratti di durata non superiore a 30 giorni.....	»	192

☐ Compilazione del modello RLI	pag. 193
■ Contenuto e struttura del modello RLI.....	» 193
■ Quadro A - Dati generali	» 193
■ Quadro B - Soggetti	» 201
■ Quadro C - Dati degli immobili.....	» 202
■ Quadro D - Locazione ad uso abitativo e opzione/revoca cedolare secca	» 203
■ Quadro E - Locazione con canoni differenti per una o più annualità	» 204
■ Esempi di registrazione del contratto	» 205
☐ Versamento delle imposte di registro e di bollo	pag. 215
■ Versamento tramite addebito su conto corrente.....	» 215
■ Versamento tramite modello F24 elementi identificativi	» 218
☐ Garanzie nel contratto: deposito cauzionale e fidejussione	pag. 221
■ Entità del deposito cauzionale	» 222
■ Restituzione del deposito cauzionale.....	» 223
■ Deposito cauzionale e imposta di registro.....	» 223
■ Ricevuta versamento di deposito cauzionale: un esempio	» 227
■ Richiesta interessi sul deposito cauzionale: un esempio	» 227
☐ Verbale di consegna	pag. 228
■ Verbale di consegna: un esempio	» 228
☐ Corresponsione del canone	pag. 229
■ Ammontare del canone.....	» 229
■ Periodicità di pagamento.....	» 230
■ Modalità di corresponsione.....	» 230
☐ Aggiornamento del canone	pag. 231
■ Locazioni ad uso abitativo.....	» 231
■ Locazioni ad uso diverso da quello abitativo	» 234
■ Accordo di riduzione del canone di locazione	» 235
☐ Morosità	pag. 236
■ Locazioni ad uso abitativo.....	» 236
■ Locazioni ad uso diverso da quello abitativo	» 241
☐ Indennità per perdita dell'avviamento	pag. 243
■ Ammontare dell'indennità	» 244
■ Casi di esclusione.....	» 244
■ Indennità di avviamento e rilascio dell'immobile	» 245
■ Tassazione dell'indennità per perdita dell'avviamento	» 246
■ Indennità suppletiva.....	» 248
■ Sublocazione	» 248
■ Richiesta indennità per perdita avviamento: esempio.....	» 249
☐ Oneri accessori	pag. 250
■ Contratti agevolati e transitori	» 250
■ Altri contratti di locazione.....	» 254
■ Modalità di pagamento degli oneri accessori.....	» 255

❑ Proroga del contratto	pag. 256
■ Proroga automatica dei contratti di locazione	» 256
■ Casi per i quali non è prevista la proroga	» 257
■ Adempimenti connessi alla proroga del contratto	» 258
■ Esempio di compilazione del modello RLI	» 259
❑ Recesso anticipato	pag. 261
■ Recesso anticipato nelle locazioni ad uso abitativo	» 261
■ Recesso anticipato nelle locazioni ad uso diverso	» 264
■ Recesso del conduttore: un esempio	» 266
■ Recesso del locatore: un esempio	» 266
■ Recesso anticipato: adempimenti connessi	» 267
❑ Disdetta alla naturale scadenza del contratto	pag. 268
■ Locazioni ad uso abitativo	» 268
■ Locazioni ad uso diverso da quello abitativo	» 270
■ Disdetta da parte del conduttore: esempio	» 271
■ Disdetta da parte del locatore: esempio	» 271
■ Disdetta del contratto: adempimenti connessi	» 271
❑ Sublocazione di immobili	pag. 272
■ Sublocazione di immobili locati ad uso abitativo	» 272
■ Sublocazione di immobili locati ad uso diverso da quello abitativo	» 276
❑ Cessione/successione nel contratto di locazione	pag. 279
Successione "mortis causa"	» 279
■ Successione per morte del conduttore	» 279
■ Successione per morte del locatore	» 283
Separazione o scioglimento del matrimonio/unione civile	» 286
Vendita dell'immobile locato	» 287
■ Adempimenti connessi	» 287
Cessione del contratto di locazione	» 288
■ Cessione del contratto relativo ad immobili ad uso abitativo	» 288
■ Cessione del contratto relativo ad immobili ad uso diverso da quello abitativo	» 289
■ Adempimenti connessi	» 289
❑ Prelazione e riscatto in caso di vendita dell'immobile	pag. 293
■ Diritto di prelazione	» 294
■ Diritto di riscatto	» 297
■ Diritto di prelazione in caso di nuova locazione	» 298
❑ Verbale di riconsegna	pag. 300
■ Verbale di riconsegna: un esempio	» 301
❑ Contratto di locazione con cittadini stranieri	pag. 302
■ Documenti richiesti per il soggiorno in Italia	» 302
■ Locazioni a stranieri in seguito al "decreto sicurezza"	» 306
■ Concetto di "ingiusto profitto" e sanzioni	» 307
■ Obbligo di comunicazione di ospitalità	» 307

❑ La mediazione per la risoluzione delle controversie	pag. 308
■ Nozioni generali.....	» 309
■ Agevolazioni fiscali.....	» 310

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

❑ Premessa	pag. 314
❑ Locatori persone fisiche: aspetti fiscali	pag. 315
■ Immobili locati in regime di libero mercato	» 316
■ Immobili locati a canone convenzionale	» 316
■ Immobili locati ad equo canone (stipula fino al 31/12/1998)	» 317
■ Pertinenze in locazione.....	» 318
■ Immobili di interesse storico artistico	» 318
■ Unità immobiliare per cui non sono stati percepiti canoni.....	» 319
■ Locazione dell'abitazione principale (parziale o temporanea).....	» 319
■ La cedolare secca.....	» 321
❑ Locazioni immobiliari delle imprese: aspetti contabili e fiscali	pag. 322
■ Impresa locatrice	» 322
■ Impresa conduttrice.....	» 327
■ Deposito cauzionale.....	» 330
❑ Locazioni delle imprese: disciplina IVA e registro	pag. 331
■ Locazione di fabbricati di tipo abitativo.....	» 332
■ Locazione di fabbricati di tipo strumentale.....	» 334
■ Modalità di opzione per l'imponibilità IVA.....	» 335
■ Registrazione dei contratti di locazione	» 339
■ Affitto d'azienda.....	» 340
❑ Locazioni immobiliari dei professionisti: aspetti fiscali	pag. 341
■ Trattamento ai fini IVA - registro	» 341
■ Trattamento ai fini IRPEF	» 343
❑ Determinazione dell'imposta di registro	pag. 344
■ Nuovo contratto di locazione	» 344
■ Disdetta anticipata dal contratto	» 351
■ Proroga del contratto di locazione.....	» 352
■ Cessione del contratto di locazione.....	» 354
■ Integrazioni e modifiche di un precedente contratto	» 355
■ Imposta di registro per contratti soggetti ad IVA.....	» 356
■ Imposta di registro in caso di affitto d'azienda.....	» 357
■ Sanzioni e ravvedimento operoso	» 358

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

❑ Premessa.....	pag. 360
❑ Ambito applicativo.....	pag. 361
■ Soggetti interessati.....	» 361
■ Soggetti esclusi.....	» 364
■ Immobili oggetto dell'opzione	» 368
■ Tipologie di contratto interessate dal regime della cedolare secca	» 371
❑ Tassazione ordinaria o sostitutiva.....	pag. 372
■ Tassazione ordinaria dei canoni di locazione.....	» 372
■ La tassazione sostitutiva dei canoni di locazione	» 374
■ Altre imposte sostituite.....	» 383
■ Tassazione ordinaria o sostitutiva: analisi di convenienza	» 386
❑ L'opzione per la cedolare secca	pag. 388
■ Comunicazione preventiva al locatario	» 388
■ Esercizio dell'opzione	» 392
■ Casi particolari	» 396
■ Revoca dell'opzione e aggiornamento dei canoni	» 399
❑ Opzione per la cedolare secca: remissione in bonis e ravvedimento operoso	pag. 400
■ Tardiva registrazione e opzione per la cedolare secca	» 400
■ Esercizio tardivo dell'opzione: remissione in bonis.....	» 401
■ Mancata comunicazione della proroga/risoluzione del contratto	» 404
❑ Termini e modalità di versamento	pag. 407
■ Termini di versamento	» 407
■ Modalità di versamento	» 408
■ Calcolo degli acconti.....	» 410

Sezione Sesta - AGEVOLAZIONI FISCALI E ULTERIORI VANTAGGI PER IL CONDUTTORE

❑ Detrazioni per canoni di locazione	pag. 414
■ Aspetti generali.....	» 414
■ Compatibilità tra deduzione abitazione principale e detrazione inquilini.....	» 416
■ Contratto di locazione per abitazione principale (Legge n. 431/1998).....	» 417
■ Contratto di locazione a canone convenzionale.....	» 418
■ Contratto stipulato da lavoratori dipendenti trasferiti.....	» 419
■ Contratto stipulato dai giovani (20-30 anni).....	» 420
■ Detrazione per canoni di locazione studenti universitari	» 420
■ Schema riassuntivo detrazioni per canoni di locazione	» 422
❑ Cedolare secca: agevolazioni per il conduttore.....	pag. 423
■ Imposta di registro e di bollo	» 424
■ Sospensione dell'aggiornamento del canone di locazione	» 425

Sezione Settima - ACCERTAMENTO, SANZIONI E RAVVEDIMENTO OPEROSO

❑ Accertamento ai fini delle imposte dirette	pag. 428
■ Reddito da locazione ed azioni di accertamento (art. 41-ter, D.P.R. n. 600/1973)	» 428
■ Omessa registrazione del contratto di locazione	» 434
■ Nullità del contratto di locazione non registrato	» 435
❑ Accertamento ai fini dell'imposta di registro	pag. 436
■ Classificazione dell'imposta di registro.....	» 436
■ Valutazione automatica: valori non rettificabili	» 436
■ Ambito oggettivo: terreni e fabbricati.....	» 437
■ Soggetti interessati.....	» 437
■ Determinazione del valore dell'immobile.....	» 438
■ Determinazione del canone "minimo"	» 439
■ Liquidazione da parte dell'ufficio.....	» 440
■ Locazioni escluse	» 442
❑ Sanzioni e ravvedimento operoso	pag. 443
■ Fattispecie sanzionabili (prima annualità)	» 443
■ Fattispecie sanzionabili (annualità successive alla prima)	» 446
■ Erronea indicazione di dati nel mod. F24 Elide.....	» 449
■ Occultamento totale o parziale del canone.....	» 450
■ Tabella riepilogativa: imposta di registro e imposta di bollo.....	» 453
■ Tabella riepilogativa: imposte sui redditi.....	» 454
■ Sanzioni in tema di APE	» 456

Sezione Ottava - ALTRI ASPETTI DI INTERESSE

❑ Il nuovo regime delle locazioni brevi	pag. 458
■ Locazioni brevi.....	» 458
■ Soggetti interessati.....	» 459
■ Sublocazione di immobile.....	» 459
■ Contratto di locazione concluso dal comodatario in favore di terzi	» 459
■ Adempimenti a carico degli intermediari immobiliari (anche online)	» 460
❑ Contratti di godimento di immobili in funzione della successiva alienazione (rent to buy)	pag. 463
■ Nozioni generali.....	» 463
■ Disciplina civilistica	» 464
■ Disciplina fiscale	» 467
❑ Detrazioni per recupero edilizio, risparmio energetico e bonus arredo	pag. 474
■ Detrazione per interventi di recupero edilizio.....	» 474
■ Detrazione per risparmio energetico.....	» 477
■ Bonus arredo.....	» 480