

INDICE

Sezione Prima - LA DISCIPLINA DELLA CEDOLARE SECCA

☐	Premessa	pag.	8
	■ La normativa di riferimento.....	»	9
☐	Ambito applicativo	pag.	11
	■ Soggetti interessati.....		11
	■ Soggetti esclusi.....	»	13
	■ Immobili oggetto dell'opzione.....	»	16
	■ Tipologie di contratto interessate dal regime della cedolare secca.....	»	19
☐	Nuove disposizioni per le locazioni di breve durata	pag.	21
	■ Locazioni brevi.....	»	21
	■ Soggetti interessati.....	»	22
	■ Sublocazione di immobile.....	»	22
	■ Contratto di locazione concluso dal comodatario in favore di terzi.....	»	23
	■ Adempimenti a carico degli intermediari immobiliari (anche online).....	»	24
	■ Locazioni brevi e principio di cassa/competenza.....	»	26
☐	L'opzione per la cedolare secca	pag.	29
	■ Comunicazione preventiva al locatario.....	»	29
	■ Esercizio dell'opzione.....	»	34
	■ Esercizio tardivo dell'opzione: remissione in bonis.....	»	37
	■ Casi particolari.....	»	40
	■ Revoca dell'opzione e aggiornamento dei canoni.....	»	45
☐	Il Modello RLI	pag.	46
	■ Termini di presentazione.....	»	46
	■ Presentazione telematica.....	»	47
	■ Presentazione in ufficio (cartacea).....	»	52
	■ Compilazione del modello RLI.....	»	53
	■ Quadro A - Dati generali.....	»	53
	■ Quadro B - Soggetti.....	»	61
	■ Quadro C - Dati degli immobili.....	»	62
	■ Quadro D - Locazione ad uso abitativo e opzione / revoca cedolare secca.....	»	63
	■ Quadro E - Locazione con canoni differenti per una o più annualità.....	»	64
	■ Esempi di compilazione.....	»	65
☐	Tassazione sostitutiva ed effetti dell'opzione	pag.	72
	■ Base imponibile per la cedolare secca.....	»	72
	■ Aliquote della cedolare secca.....	»	75
	■ La determinazione di deduzioni, detrazioni e altri benefici.....	»	76
	■ Altre imposte sostituite.....	»	81
	■ Tassazione ordinaria o sostitutiva: analisi di convenienza.....	»	84

Termini e modalità di versamento	pag.	86
■ Termini di versamento	»	86
■ Modalità di versamento	»	86
■ Cedolare secca e acconti	»	90
Analisi di convenienza: valutazione ed alcuni esempi pratici	pag.	93
■ La convenienza della cedolare secca	»	93
■ Esempi di valutazione di convenienza	»	95
Canoni di locazione sottoposti a cedolare secca non percepiti	pag.	101
■ Canoni non percepiti nell'anno oggetto di dichiarazione	»	101
■ Canoni non percepiti già assoggettati a tassazione	»	102
Sanzioni e ravvedimento operoso	pag.	104
■ Tardiva registrazione del contratto di locazione	»	104
■ Occultamento (totale o parziale) del canone in sede di dichiarazione dei redditi	»	106
■ Mancata comunicazione della risoluzione o della proroga del contratto	»	107
■ Omesso versamento dell'imposta sostitutiva	»	109

Sezione Seconda - CEDOLARE SECCA E MOD. 730/2018

Premessa	pag.	114
■ Soggetti interessati	»	114
■ Soggetti esclusi	»	115
■ Soggetti esonerati	»	116
Mod. 730/2018: termini di presentazione	pag.	118
■ Termini di presentazione e trasmissione del Mod. 730	»	118
■ Modello 730 integrativo	»	120
■ Modello 730 rettificativo	»	120
Modalità di compilazione del Mod. 730	pag.	121
■ Quadro B, Mod. 730	»	121
■ Quadro D, Mod. 730	»	124
■ Quadro F, Mod. 730	»	125
■ Prospetto di liquidazione, Mod. 730-3	»	127
■ Tipologie di contratto e determinazione dell'imposta sostitutiva	»	128
■ Immobile di interesse storico e/o artistico	»	137
■ Immobile con utilizzi diversi in corso d'anno	»	139
Mod. 730/2018: esempi di compilazione	pag.	141
■ Esempio n. 1: contratto di locazione stipulato in corso d'anno	»	141
■ Esempio n. 2: locazione parziale dell'abitazione principale	»	143
■ Esempio n. 3: locazione breve mediante intermediario	»	146
■ Esempio n. 4: sublocazione breve con cedolare secca	»	147
■ Esempio n. 5: cedolare secca e detrazioni	»	150
■ Esempio n. 6: locazione breve del comodatario	»	154

Sezione Terza - CEDOLARE SECCA E MOD. REDDITI 2018

❑ Premessa.....	pag. 158
❑ Modalità e termini di presentazione Mod. REDDITI 2018.....	pag. 159
■ Presentazione in via telematica	» 159
■ Presentazione in forma cartacea.....	» 161
■ Termini di presentazione.....	» 162
❑ Modalità di compilazione del Mod. REDDITI	pag. 163
■ Quadro RB, righe da RB1 a RB9.....	» 163
■ Quadro RB, rigo RB10 - Totali	» 165
■ Quadro RB, rigo RB11 - Imposta cedolare secca.....	» 166
■ Quadro RB, Sezione II	» 167
■ Locazioni brevi - modalità di compilazione	» 167
■ Quadro RL, rigo RL10.....	» 170
■ Quadro LC	» 171
■ Quadro RN, rigo RN1, col. 1.....	» 175
■ Tipologie di contratto e determinazione dell'imposta sostitutiva.....	» 175
■ Fabbricato con utilizzi diversi durante il periodo d'imposta	» 179
❑ Mod. REDDITI 2018: esempi di compilazione	pag. 181
■ Esempio n. 1: cedolare secca dal contratto alla dichiarazione dei redditi.....	» 181
■ Esempio n. 2: immobile con utilizzi diversi nel corso del 2017	» 188
■ Esempio n. 3: più immobili e regimi diversi	» 191
■ Esempio n. 4: tre contratti di locazione di durata non superiore ai 30 giorni.....	» 194
■ Esempio n. 5: mancato invio della comunicazione preventiva all'inquilino	» 197
■ Esempio n. 6: immobile di interesse storico artistico locato.....	» 198
■ Esempio n. 7: locazione breve (mediante intermediario)	» 200
■ Esempio n. 8: locazione breve a cavallo d'anno	» 202
■ Esempio n. 9: sublocazione breve con cedolare secca.....	» 203

Sezione Quarta - NORMATIVA

❑ Normativa	pag. 208
■ Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23 (Estratto).....	» 208
■ Decreto Legge 24 aprile 2017, n. 50 (Estratto).....	» 209
■ Decreto Legge 28 marzo 2014, n. 47 (Estratto)	» 210
■ Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 471 (Estratto).....	» 210
■ Provvedimento Agenzia delle Entrate 7 aprile 2011.....	» 210
■ Provvedimento Agenzia delle Entrate 15 giugno 2017	» 213
■ Circolare Agenzia delle Entrate 1 giugno 2011, n. 26	» 215
■ Circolare Agenzia delle Entrate 1 giugno 2012, n. 19 (Estratto).....	» 231
■ Circolare Agenzia delle Entrate 4 giugno 2012, n. 20	» 231
■ Circolare Agenzia delle Entrate 20 dicembre 2012, n. 47	» 235
■ Circolare Agenzia delle Entrate 8 aprile 2016, n. 12 (Estratto)	» 238
■ Circolare Agenzia delle Entrate 7 aprile 2017, n. 8 (Estratto).....	» 239
■ Circolare Agenzia delle Entrate 12 ottobre 2017, n. 24.....	» 240
■ Interrogazione Parlamentare 12 marzo 2014, n. 5-02262.....	» 246
■ Istruzioni e Modello RLI	» 249