

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.....	»	31
■ Decreto “suppletivo” in assenza di convenzione locale.....	»	32
■ Definizione del canone.....	»	32
■ Durata del contratto.....	»	36
■ Contenuti del contratto	»	38
■ Agevolazioni fiscali.....	»	39
■ Attestazione di conformità.....	»	42
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	47
■ Contratto di locazione convenzionato	»	49
❑ Contratto di locazione transitorio.....	pag.	55
■ Durata del contratto.....	»	55
■ Contenuti del contratto	»	57
■ Agevolazioni fiscali.....	»	59
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	59
■ Contratto di locazione transitorio	»	61
❑ Contratto di locazione transitorio per studenti	pag.	70
■ Durata del contratto.....	»	70
■ Contenuti del contratto	»	71
■ Agevolazioni fiscali.....	»	73
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	75
■ Contratto di locazione transitorio per studenti.....	»	78

❑ Contratto di locazione ad uso turistico - abitativo	pag. 85
■ Definizione di "finalità turistiche"	» 85
■ Durata del contratto.....	» 85
■ Contenuto del contratto.....	» 87
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	» 88
■ Contratto di locazione ad uso turistico: un esempio	» 89
❑ Locazione collegata al rapporto di lavoro	pag. 93
■ Immobili di proprietà del datore di lavoro	» 93
■ Contratto ad uso foresteria	» 95
❑ Contratto di comodato	pag. 97
■ Durata del contratto di comodato.....	» 97
■ Contenuti del contratto	» 98
■ Obbligo di registrazione del contratto di comodato	» 98
■ Aspetti fiscali.....	» 99
■ Contratto di comodato: un esempio	» 100
❑ Tavola di raffronto	pag. 102

Sezione Seconda - CONTRATTI AD USO DIVERSO

❑ Premessa	pag. 106
■ Ambito applicativo.....	» 106
❑ Locazioni per attività industriali, commerciali e artigianali	pag. 107
■ Durata del contratto.....	» 108
■ Definizione del canone.....	» 110
■ Contenuto del contratto.....	» 110
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	» 112
■ Contratto di locazione commerciale: esempio.....	» 114
❑ Locazione di immobili adibiti ad attività alberghiere e teatrali	pag. 118
■ Durata del contratto.....	» 119
■ Definizione del canone.....	» 122
■ Contenuto del contratto.....	» 122
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	» 123
■ Contratto di locazione alberghiera: esempio	» 125
❑ Locazioni di immobili adibiti ad attività di lavoro autonomo	pag. 129
■ Durata del contratto.....	» 129
■ Definizione del canone.....	» 131
■ Contenuto del contratto.....	» 131
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	» 132
■ Contratto di locazione per attività professionale: esempio	» 134
❑ Locazioni di immobili adibiti ad attività di interesse turistico	pag. 137
■ Durata del contratto.....	» 140

■ Determinazione del canone.....	»	142
■ Contenuto del contratto.....	»	142
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	143
❑ Locazioni transitorie e stagionali	pag.	149
■ Locazioni transitorie.....	»	149
■ Locazioni stagionali.....	»	149
❑ Affittacamere.....	pag.	151
■ Affittacamere: adempimenti connessi	»	152
❑ Locazione box auto.....	pag.	154
■ Durata e cessazione del contratto	»	154
■ Registrazione del contratto.....	»	155
■ Certificazione energetica	»	156
■ Inapplicabilità cedolare secca.....	»	156
■ Contratto di locazione box auto: esempio	»	157
❑ Affitto d'azienda e locazione di immobile	pag.	160
■ Affitto d'azienda.....	»	160
■ Locazione di immobile.....	»	162
■ Immobili adibiti ad attività alberghiere	»	163

Sezione Terza - EVENTI ED ADEMPIMENTI CONNESSI

❑ Comunicazione di cessione fabbricato (inizio locazione).....	pag.	166
■ Locazione di immobili con contratto soggetto a registrazione in termine fisso	»	166
■ Concessione di immobili con contratto non soggetto a registrazione in termine fisso	»	167
■ Locazione di immobili a soggetti stranieri o apolidi ("comunicazione di ospitalità").....	»	171
■ Comunicazione di cessione fabbricato (inizio locazione) e cedolare secca	»	174
■ Denuncia di locazione di immobili storici	»	174
■ Comunicazione per locazioni brevi (art. 109 TULPS).....	»	174
❑ Attestato di prestazione energetica e contratti di locazione	pag.	176
■ Introduzione dell'APE (Decreto energia).....	»	176
■ Disciplina attualmente in vigore (Decreto destinazione Italia).....	»	176
■ Tabella riassuntiva	»	178
■ Nuove indicazioni: Decreti 26 giugno 2015.....	»	179
■ APE e imposte di registro e bollo	»	180
❑ Modalità e termini di registrazione dei contratti di locazione	pag.	182
■ Termini di presentazione.....	»	183
■ Anagrafe condominiale	»	183
■ Presentazione telematica	»	184
■ Presentazione in ufficio (cartacea).....	»	190
■ Omessa registrazione del contratto.....	»	194
■ Contratti di durata non superiore a 30 giorni.....	»	196

☐ Compilazione del modello RLI	pag. 197
■ Contenuto e struttura del modello RLI.....	» 197
■ Quadro A - Dati generali	» 197
■ Quadro B - Soggetti	» 205
■ Quadro C - Dati degli immobili.....	» 206
■ Quadro D - Locazione ad uso abitativo e opzione/revoca cedolare secca	» 207
■ Quadro E - Locazione con canoni differenti per una o più annualità	» 208
■ Esempi di registrazione del contratto	» 209
☐ Versamento delle imposte di registro e di bollo	pag. 219
■ Versamento tramite addebito su conto corrente.....	» 219
■ Versamento tramite modello F24 elementi identificativi	» 222
☐ Garanzie nel contratto: deposito cauzionale e fidejussione	pag. 225
■ Entità del deposito cauzionale	» 226
■ Restituzione del deposito cauzionale.....	» 227
■ Deposito cauzionale e imposta di registro.....	» 227
■ Ricevuta versamento di deposito cauzionale: un esempio	» 231
■ Richiesta interessi sul deposito cauzionale: un esempio	» 231
☐ Verbale di consegna	pag. 232
■ Verbale di consegna: un esempio	» 232
☐ Corresponsione del canone	pag. 233
■ Ammontare del canone.....	» 233
■ Periodicità di pagamento.....	» 234
■ Modalità di corresponsione.....	» 234
☐ Aggiornamento del canone	pag. 235
■ Locazioni ad uso abitativo.....	» 235
■ Locazioni ad uso diverso da quello abitativo	» 237
■ Accordo di riduzione del canone di locazione	» 239
☐ Morosità	pag. 240
■ Locazioni ad uso abitativo.....	» 240
■ Locazioni ad uso diverso da quello abitativo	» 245
☐ Indennità per perdita dell'avviamento	pag. 247
■ Ammontare dell'indennità	» 248
■ Casi di esclusione.....	» 248
■ Indennità di avviamento e rilascio dell'immobile	» 249
■ Tassazione dell'indennità per perdita dell'avviamento	» 250
■ Indennità suppletiva.....	» 252
■ Sublocazione	» 252
■ Richiesta indennità per perdita avviamento: esempio.....	» 253
☐ Oneri accessori	pag. 254
■ Contratti agevolati e transitori	» 254
■ Altri contratti di locazione.....	» 258
■ Modalità di pagamento degli oneri accessori.....	» 259

❑ Proroga del contratto	pag. 260
■ Proroga automatica dei contratti di locazione	» 260
■ Casi per i quali non è prevista la proroga	» 261
■ Adempimenti connessi alla proroga del contratto	» 262
■ Esempio di compilazione del modello RLI	» 263
❑ Recesso anticipato	pag. 265
■ Recesso anticipato nelle locazioni ad uso abitativo	» 265
■ Recesso anticipato nelle locazioni ad uso diverso	» 268
■ Recesso del conduttore: un esempio	» 270
■ Recesso del locatore: un esempio	» 270
■ Recesso anticipato: adempimenti connessi	» 271
❑ Disdetta alla naturale scadenza del contratto	pag. 272
■ Locazioni ad uso abitativo	» 272
■ Locazioni ad uso diverso da quello abitativo	» 274
■ Disdetta da parte del conduttore: esempio	» 275
■ Disdetta da parte del locatore: esempio	» 275
■ Disdetta del contratto: adempimenti connessi	» 275
❑ Sublocazione di immobili	pag. 276
■ Sublocazione di immobili locati ad uso abitativo	» 276
■ Sublocazione di immobili locati ad uso diverso da quello abitativo	» 280
❑ Cessione/successione nel contratto di locazione	pag. 283
Successione "mortis causa"	» 283
■ Successione per morte del conduttore	» 283
■ Successione per morte del locatore	» 287
Separazione o scioglimento del matrimonio/unione civile	» 290
Vendita dell'immobile locato	» 291
■ Adempimenti connessi	» 291
Cessione del contratto di locazione	» 292
■ Cessione del contratto relativo ad immobili ad uso abitativo	» 293
■ Cessione del contratto relativo ad immobili ad uso diverso da quello abitativo	» 294
■ Adempimenti connessi	» 294
❑ Prelazione e riscatto in caso di vendita dell'immobile	pag. 298
■ Diritto di prelazione	» 299
■ Diritto di riscatto	» 302
■ Diritto di prelazione in caso di nuova locazione	» 303
❑ Verbale di riconsegna	pag. 305
■ Verbale di riconsegna: un esempio	» 306
❑ Contratto di locazione con cittadini stranieri	pag. 307
■ Documenti richiesti per il soggiorno in Italia	» 307
■ Locazioni a stranieri in seguito al "decreto sicurezza"	» 311
■ Concetto di "ingiusto profitto" e sanzioni	» 312
■ Obbligo di comunicazione di ospitalità	» 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 31/12/1998)	» 321
■ Pertinenze in locazione.....	» 322
■ Immobili di interesse storico artistico	» 322
■ Unità immobiliare per cui non sono stati percepiti canoni.....	» 323
■ Locazione dell’abitazione principale (parziale o temporanea).....	» 323
■ La cedolare secca.....	» 325
❑ Locazioni immobiliari delle imprese: aspetti contabili e fiscali	pag. 326
■ Impresa locatrice	» 326
■ Impresa conduttrice.....	» 331
■ Deposito cauzionale.....	» 334
❑ Locazioni delle imprese: disciplina IVA e registro	pag. 335
■ Locazione di fabbricati di tipo abitativo.....	» 336
■ Locazione di fabbricati di tipo strumentale.....	» 338
■ Modalità di opzione per l’imponibilità IVA.....	» 339
■ Registrazione dei contratti di locazione	» 343
■ Affitto d’azienda.....	» 344
❑ Locazioni immobiliari dei professionisti: aspetti fiscali	pag. 345
■ Trattamento ai fini IVA - registro	» 345
■ Trattamento ai fini IRPEF	» 347
❑ Determinazione dell’imposta di registro	pag. 348
■ Nuovo contratto di locazione	» 348
■ Disdetta anticipata dal 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 per contratti soggetti ad IVA	» 360
■ Imposta di registro in caso di affitto d’azienda.....	» 361
■ Sanzioni e ravvedimento operoso.....	» 362

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

❑ Premessa	pag. 364
❑ Ambito applicativo	pag. 365
■ Soggetti interessati.....	» 365
■ Soggetti esclusi.....	» 368
■ Immobili oggetto dell'opzione	» 372
■ Tipologie di contratto interessate dal regime della cedolare secca	» 375
❑ Tassazione ordinaria o sostitutiva	pag. 376
■ Tassazione ordinaria dei canoni di locazione.....	» 376
■ La tassazione sostitutiva dei canoni di locazione	» 378
■ 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
■ Revoca dell'opzione e aggiornamento dei canoni	» 402
❑ Opzione per la cedolare secca: remissione in bonis e ravvedimento operoso	pag. 403
■ Tardiva registrazione e opzione per la cedolare secca	» 403
■ Esercizio tardivo dell'opzione: remissione in bonis.....	» 404
■ Mancata comunicazione della proroga/risoluzione del contratto	» 407
❑ Termini e modalità di versamento	pag. 410
■ Termini di versamento	» 410
■ Modalità di versamento	» 410
■ Calcolo degli acconti.....	» 413

Sezione Sesta - AGEVOLAZIONI FISCALI E ULTERIORI VANTAGGI PER IL CONDUTTORE

❑ Detrazioni per canoni di locazione	pag. 416
■ Aspetti generali.....	» 416
■ Compatibilità tra deduzione abitazione principale e detrazione inquilini.....	» 418
■ Contratto di locazione per abitazione principale (Legge n. 431/1998).....	» 419
■ Contratto di locazione a canone convenzionale.....	» 420
■ Contratto stipulato da lavoratori dipendenti trasferiti.....	» 421
■ Contratto stipulato dai giovani (20-30 anni).....	» 421
■ Detrazione per canoni di locazione studenti universitari	» 422
■ Schema riassuntivo detrazioni per canoni di locazione	» 425
❑ Cedolare secca: agevolazioni per il conduttore	pag. 426
■ Imposta di registro e di bollo	» 427
■ Sospensione dell'aggiornamento del canone di locazione	» 428

Sezione Settima - ACCERTAMENTO, SANZIONI E RAVVEDIMENTO OPEROSO

❑ Accertamento ai fini delle imposte dirette	pag. 432
■ Reddito da locazione ed azioni di accertamento (art. 41-ter, D.P.R. n. 600/1973)	» 432
■ Omessa registrazione del contratto di locazione	» 438
■ Nullità del contratto di locazione non registrato	» 439
❑ Accertamento ai fini dell'imposta di registro	pag. 440
■ Classificazione dell'imposta di registro.....	» 440
■ Valutazione automatica: valori non rettificabili	» 440
■ Ambito oggettivo: terreni e fabbricati.....	» 441
■ Soggetti interessati.....	» 441
■ Determinazione del valore dell'immobile.....	» 442
■ Determinazione del canone "minimo"	» 443
■ Liquidazione da parte dell'ufficio.....	» 444
■ Locazioni escluse	» 446
❑ Sanzioni e ravvedimento operoso	pag. 447
■ Fattispecie sanzionabili (prima annualità)	» 447
■ Fattispecie sanzionabili (annualità successive alla prima)	» 450
■ Erronea indicazione di dati nel mod. F24 Elide.....	» 453
■ Occultamento totale o parziale del canone.....	» 454
■ Tabella riepilogativa: imposta di registro e imposta di bollo.....	» 457
■ Tabella riepilogativa: imposte sui redditi.....	» 458
■ Sanzioni in tema di APE	» 460

Sezione Ottava - ALTRI ASPETTI DI INTERESSE

❑ Il regime delle locazioni brevi	pag. 462
■ Locazioni brevi.....	» 462
■ Soggetti interessati.....	» 463
■ Sublocazione di immobile.....	» 463
■ Contratto di locazione concluso dal comodatario in favore di terzi	» 464
■ Adempimenti a carico degli intermediari immobiliari (anche online)	» 465
■ Locazioni brevi e principio di cassa/competenza	» 467
❑ Contratti di godimento di immobili in funzione della successiva alienazione (rent to buy)	pag. 468
■ Nozioni generali.....	» 468
■ Disciplina civilistica	» 469
■ Disciplina fiscale	» 472
❑ Detrazioni per recupero edilizio, risparmio energetico, bonus arredo e bonus verde	pag. 479
■ Detrazione per interventi di recupero edilizio.....	» 480
■ Detrazione per risparmio energetico.....	» 482
■ Bonus arredo.....	» 485
■ Bonus verde.....	» 486

NORMATIVA E PRASSI

- Legge 9 dicembre 1998, n. 431
- R.D. 16 marzo 1942, n. 262 (Codice Civile) - estratto
- Legge 27 luglio 1978, n. 392
- Provvedimento Agenzia delle Entrate 15 giugno 2017 (comprensivo di modello RLI e istruzioni)
- Provvedimento Agenzia delle Entrate 3 gennaio 2014
- Provvedimento Agenzia delle Entrate 7 aprile 2011
- Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23 - estratto
- Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 - estratto
- Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 133 - estratto
- Decreto Legge 24 aprile 2017, n. 50 - estratto
- Decreto Legge 20 giugno 2012, n. 79 - estratto
- Decreto Legge 30 settembre 2005, n. 203 - estratto
- D.P.R. 5 ottobre 2001, n. 404 - estratto
- D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 - estratto
- D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 - estratto
- Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017
- Decreto Interministeriale 10 marzo 2006
- Decreto Interministeriale 14 luglio 2004
- Deliberazione normativa 13 novembre 2003
- Circolare Agenzia delle Entrate 12 ottobre 2016, n. 42
- Circolare Agenzia delle Entrate 24 aprile 2015, n. 17 - estratto
- Circolare Agenzia delle Entrate 21 maggio 2014, n. 11 - estratto
- Circolare Agenzia delle Entrate 20 dicembre 2012, n. 47
- Circolare Agenzia delle Entrate 4 giugno 2012, n. 20
- Circolare Agenzia delle Entrate 1 giugno 2012, n. 19 - estratto
- Circolare Agenzia delle Entrate 1 giugno 2011, n. 26
- Circolare Agenzia delle Entrate 4 aprile 2008, n. 34 - estratto
- Circolare Agenzia delle Entrate 1 marzo 2007, n. 12 - estratto
- Circolare Agenzia delle Entrate 16 novembre 2006, n. 33
- Circolare Ministeriale 16 marzo 2005, n. 10 - estratto
- Risoluzione Agenzia delle Entrate 20 aprile 2018, n. 31
- Risoluzione Agenzia delle Entrate 1 settembre 2017, n. 115
- Risoluzione Agenzia delle Entrate 24 gennaio 2014, n. 14
- Risoluzione Agenzia delle Entrate 22 novembre 2013, n. 83
- Risoluzione Agenzia delle Entrate 9 marzo 2011, n. 28
- Risoluzione Agenzia delle Entrate 28 giugno 2010, n. 60
- Risoluzione Ministeriale 7 aprile 2005, n. 44

La normativa in elenco è consultabile gratuitamente registrandosi o accedendo se già si possiede un account su shop.seac.it. Tramite inserimento del "Codice attivazione e-book" presente nella prima pagina di questa pubblicazione, il lettore potrà consultare, oltre alla versione on-line del testo in esame, anche la normativa ad esso collegata. I documenti sono quelli in vigore al momento di pubblicazione del testo.

