INDICE

- **Cedolare secca per le locazioni commerciali** ... pag. 7
  - Soggetti interessati ... » 7
  - Immobili oggetto dell'opzione ... » 8
  - Opzione per la cedolare secca ... » 8
  - Effetti della tassazione sostitutiva ... » 8
  - Termini di versamento ... » 10
  - Condizione antielusiva ... » 11

Sezione Prima - LA DISCIPLINA DELLA CEDOLARE SECCA

- **Premessa** ... pag. 14
  - La normativa di riferimento ... » 15
- **Ambito applicativo** ... pag. 17
  - Soggetti interessati ... » 17
  - Soggetti esclusi ... » 19
  - La figura del conduttore (immobili ad uso abitativo) ... » 21
  - La figura del conduttore (immobili ad uso non abitativo) ... » 22
  - Immobili oggetto dell'opzione ... » 22
  - Tipologie di contratto interessate dal regime della cedolare secca ... » 26
- **Le locazioni brevi** ... pag. 29
  - Locazioni brevi ... » 29
  - Soggetti interessati ... » 30
  - Sublocazione di immobile ... » 30
  - Contratto di locazione concluso dal comodatario in favore di terzi ... » 31
  - Adempimenti a carico degli intermediari immobiliari (anche online) ... » 32
  - Locazioni brevi e principio di cassa/competenza ... » 34
- **L'opzione per la cedolare secca** ... pag. 37
  - Comunicazione preventiva al conduttore ... » 37
  - Esercizio dell'opzione ... » 42
  - Esercizio tardivo dell'opzione: remissione in bonis ... » 45
  - Casi particolari ... » 48
  - Revoca dell'opzione e aggiornamento dei canoni ... » 52
- **Il Modello RLI** ... pag. 54
  - Termini di presentazione ... » 54
  - Presentazione telematica ... » 55
  - Presentazione in ufficio (cartacea) ... » 60
  - Compilazione del modello RLI ... » 61
  - Quadro A - Dati generali ... » 61

- Quadro B - Soggetti ... » 69
- Quadro C - Dati degli immobili ... » 70
- Quadro D - Regime di tassazione ... » 71
- Quadro E - Locazione con canoni differenti per una o più annualità ... » 72
- Esempi di compilazione ... » 73

Tassazione sostitutiva ed effetti dell'opzione ... pag. 80
- Base imponibile per la cedolare secca ... » 80
- Aliquote della cedolare secca ... » 83
- La determinazione di deduzioni, detrazioni e altri benefici ... » 84
- Altre imposte sostituite ... » 89
- Tassazione ordinaria o sostitutiva: analisi di convenienza ... » 92

Termini e modalità di versamento ... pag. 94
- Termini di versamento ... » 94
- Modalità di versamento ... » 94
- Cedolare secca e acconti ... » 98

Analisi di convenienza: valutazione ed alcuni esempi pratici ... pag. 101
- La convenienza della cedolare secca ... » 101
- Esempi di valutazione di convenienza ... » 103

Canoni di locazione sottoposti a cedolare secca non percepiti ... pag. 109
- Canoni non percepiti nell'anno oggetto di dichiarazione ... » 109
- Canoni non percepiti già assoggettati a tassazione ... » 111

Sanzioni e ravvedimento operoso ... pag. 112
- Tardiva registrazione del contratto di locazione ... » 112
- Occultamento (totale o parziale) del canone in sede di dichiarazione dei redditi ... » 114
- Mancata comunicazione della risoluzione o della proroga del contratto ... » 115
- Omesso versamento dell'imposta sostitutiva ... » 117

Sezione Seconda - CEDOLARE SECCA E MOD. 730/2019

Premessa ... pag. 122
- Soggetti interessati ... » 122
- Soggetti esclusi ... » 123
- Soggetti esonerati ... » 123

Mod. 730/2019: termini di presentazione ... pag. 125
- Termini di presentazione e trasmissione del Mod. 730 ... » 125
- Modello 730 integrativo ... » 127
- Modello 730 rettificativo ... » 127

Modalità di compilazione del Mod. 730 ... pag. 128
- Quadro B, Mod. 730 ... » 128
- Quadro D, Mod. 730 ... » 131
- Quadro F, Mod. 730 ... » 132

- Prospetto di liquidazione, Mod. 730-3 ... » 134
- Tipologie di contratto e determinazione dell'imposta sostitutiva ... » 136
- Immobile di interesse storico e/o artistico ... » 144
- Immobile con utilizzi diversi in corso d'anno ... » 146

Mod. 730/2019: esempi di compilazione ... pag. 148
- Esempio n. 1: contratto di locazione stipulato in corso d'anno ... » 148
- Esempio n. 2: locazione parziale dell'abitazione principale ... » 150
- Esempio n. 3: locazione breve mediante intermediario ... » 153
- Esempio n. 4: sublocazione breve con cedolare secca ... » 154
- Esempio n. 5: cedolare secca e detrazioni ... » 157
- Esempio n. 6: locazione breve del comodatario ... » 161

Sezione Terza - CEDOLARE SECCA E MOD. REDDITI 2019

Premessa ... pag. 164

Modalità e termini di presentazione Mod. REDDITI 2019 ... pag. 165
- Presentazione in via telematica ... » 165
- Presentazione in forma cartacea ... » 167
- Termini di presentazione ... » 168

Modalità di compilazione del Mod. REDDITI ... pag. 169
- Quadro RB, righi da RB1 a RB9 ... » 169
- Quadro RB, rigo RB10 - Totali ... » 171
- Quadro RB, rigo RB11 - Imposta cedolare secca ... » 172
- Quadro RB, Sezione II ... » 173
- Locazioni brevi - modalità di compilazione ... » 173
- Quadro RL, rigo RL10 ... » 176
- Quadro LC ... » 177
- Quadro RN, rigo RN1, col. 1 ... » 181
- Tipologie di contratto e determinazione dell'imposta sostitutiva ... » 181
- Fabbricato con utilizzi diversi durante il periodo d'imposta ... » 185

Mod. REDDITI 2019: esempi di compilazione ... pag. 187
- Esempio n. 1: cedolare secca dal contratto alla dichiarazione dei redditi ... » 187
- Esempio n. 2: immobile con utilizzi diversi nel corso del 2018 ... » 194
- Esempio n. 3: più immobili e regimi diversi ... » 197
- Esempio n. 4: tre contratti di locazione di durata non superiore ai 30 giorni ... » 200
- Esempio n. 5: mancato invio della comunicazione preventiva all'inquilino ... » 203
- Esempio n. 6: immobile di interesse storico artistico locato ... » 204
- Esempio n. 7: locazione breve (mediante intermediario) ... » 206
- Esempio n. 8: locazione breve a cavallo d'anno ... » 208
- Esempio n. 9: sublocazione breve con cedolare secca ... » 209

Sezione Quarta - NORMATIVA

- **Normativa** ..... pag. 214
  - Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23 (Estratto) ..... » 214
  - Decreto Legge 24 aprile 2017, n. 50 (Estratto) ..... » 215
  - Decreto Legge 28 marzo 2014, n. 47 (Estratto) ..... » 216
  - Legge 30 dicembre 2018, n. 145 (Estratto) ..... » 216
  - Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 471 (Estratto) ..... » 216
  - Provvedimento Agenzia delle Entrate 7 aprile 2011 ..... » 216
  - Provvedimento Agenzia delle Entrate 19 marzo 2019 ..... » 220
  - Circolare Agenzia delle Entrate 1 giugno 2011, n. 26 ..... » 221
  - Circolare Agenzia delle Entrate 1 giugno 2012, n. 19 (Estratto) ..... » 237
  - Circolare Agenzia delle Entrate 4 giugno 2012, n. 20 ..... » 238
  - Circolare Agenzia delle Entrate 20 dicembre 2012, n. 47 ..... » 242
  - Circolare Agenzia delle Entrate 8 aprile 2016, n. 12 (Estratto) ..... » 244
  - Circolare Agenzia delle Entrate 7 aprile 2017, n. 8 (Estratto) ..... » 246
  - Circolare Agenzia delle Entrate 12 ottobre 2017, n. 24 ..... » 247
  - Interrogazione Parlamentare 12 marzo 2014, n. 5-02262 ..... » 252
  - Istruzioni e Modello RLI ..... » 255