

# INDICE

❑ <b>Premessa</b> .....	pag.	13
■ Struttura del testo .....	»	13

## Sezione Prima - CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

❑ <b>La riforma delle locazioni abitative</b> .....	pag.	16
■ Ambito di applicazione .....	»	16
■ Contratti previsti dalla riforma .....	»	17
■ Agevolazioni fiscali per il locatore .....	»	18
■ Agevolazioni fiscali per il conduttore .....	»	19
❑ <b>Contratto di locazione libero</b> .....	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
❑ <b>Contratto di locazione convenzionato</b> .....	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
❑ <b>Contratto di locazione transitorio</b> .....	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
❑ <b>Contratto di locazione transitorio per studenti</b> .....	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

❑ <b>Contratto di locazione ad uso turistico - abitativo</b> .....	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
❑ <b>Locazione collegata al rapporto di lavoro</b> .....	pag. 93
■ Immobili di proprietà del datore di lavoro .....	» 93
■ Contratto ad uso foresteria .....	» 95
❑ <b>Contratto di comodato</b> .....	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
❑ <b>Tavola di raffronto</b> .....	pag. 102

## Sezione Seconda - CONTRATTI AD USO DIVERSO

❑ <b>Premessa</b> .....	pag. 106
■ Ambito applicativo.....	» 106
❑ <b>Locazioni per attività industriali, commerciali e artigianali</b> .....	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
❑ <b>Locazione di immobili adibiti ad attività alberghiere e teatrali</b> .....	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
❑ <b>Locazioni di immobili adibiti ad attività di lavoro autonomo</b> .....	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
❑ <b>Locazioni di immobili adibiti ad attività di interesse turistico</b> .....	pag. 137
■ Durata del contratto.....	» 140
■ Determinazione del canone.....	» 142

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

### Sezione Terza - EVENTI ED ADEMPIMENTI CONNESSI

<input type="checkbox"/>	<b>Comunicazione di cessione fabbricato (inizio locazione).....</b>	<b>pag.</b>	<b>166</b>
■	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
■	Denuncia di locazione di immobili storici .....	»	174
■	Comunicazione per locazioni brevi (art. 109 TULPS).....	»	174
<input type="checkbox"/>	<b>Attestato di prestazione energetica e contratti di locazione .....</b>	<b>pag.</b>	<b>176</b>
■	Disciplina attualmente in vigore .....	»	176
■	Tabella riassuntiva.....	»	178
■	Decreti 26 giugno 2015 .....	»	178
■	APE e imposte di registro e bollo .....	»	179
<input type="checkbox"/>	<b>Modalità e termini di registrazione dei contratti di locazione .....</b>	<b>pag.</b>	<b>181</b>
■	Termini di presentazione.....	»	182
■	Anagrafe condominiale .....	»	182
■	Presentazione telematica .....	»	183
■	Presentazione in ufficio (cartacea).....	»	189
■	Omessa registrazione del contratto.....	»	193
■	Contratti di durata non superiore a 30 giorni.....	»	195
<input type="checkbox"/>	<b>Compilazione del modello RLI .....</b>	<b>pag.</b>	<b>196</b>
■	Compilazione del modello RLI .....	»	196
■	Quadro A - Dati generali .....	»	196
■	Quadro B - Soggetti .....	»	204

■ Quadro C - Dati degli immobili.....	»	205
■ Quadro D - Regime di tassazione.....	»	206
■ Quadro E - Locazione con canoni differenti per una o più annualità.....	»	207
■ Esempi di registrazione del contratto.....	»	208
<b>□ Versamento delle imposte di registro e di bollo.....</b>	<b>pag.</b>	<b>218</b>
■ Versamento tramite addebito su conto corrente.....	»	218
■ Versamento tramite modello F24 elementi identificativi.....	»	221
<b>□ Garanzie nel contratto: deposito cauzionale e fidejussione.....</b>	<b>pag.</b>	<b>224</b>
■ Entità del deposito cauzionale.....	»	225
■ Restituzione del deposito cauzionale.....	»	226
■ Deposito cauzionale e imposta di registro.....	»	226
■ Ricevuta versamento di deposito cauzionale: un esempio.....	»	230
■ Richiesta interessi sul deposito cauzionale: un esempio.....	»	230
<b>□ Verbale di consegna.....</b>	<b>pag.</b>	<b>231</b>
■ Verbale di consegna: un esempio.....	»	231
<b>□ Corresponsione del canone.....</b>	<b>pag.</b>	<b>232</b>
■ Ammontare del canone.....	»	232
■ Periodicità di pagamento.....	»	233
■ Modalità di corresponsione.....	»	233
<b>□ Aggiornamento del canone.....</b>	<b>pag.</b>	<b>234</b>
■ Locazioni ad uso abitativo.....	»	234
■ Locazioni ad uso diverso da quello abitativo.....	»	236
■ Accordo di riduzione del canone di locazione.....	»	237
<b>□ Morosità.....</b>	<b>pag.</b>	<b>238</b>
■ Locazioni ad uso abitativo.....	»	238
■ Locazioni ad uso diverso da quello abitativo.....	»	244
<b>□ Indennità per perdita dell'avviamento.....</b>	<b>pag.</b>	<b>246</b>
■ Ammontare dell'indennità.....	»	247
■ Casi di esclusione.....	»	247
■ Indennità di avviamento e rilascio dell'immobile.....	»	248
■ Tassazione dell'indennità per perdita dell'avviamento.....	»	249
■ Indennità suppletiva.....	»	251
■ Sublocazione.....	»	251
■ Richiesta indennità per perdita avviamento: esempio.....	»	252
<b>□ Oneri accessori.....</b>	<b>pag.</b>	<b>253</b>
■ Contratti agevolati e transitori.....	»	253
■ Altri contratti di locazione.....	»	256
■ Modalità di pagamento degli oneri accessori.....	»	257
<b>□ Proroga del contratto.....</b>	<b>pag.</b>	<b>258</b>
■ Proroga automatica dei contratti di locazione.....	»	258
■ Casi per i quali non è prevista la proroga.....	»	259
■ Adempimenti connessi alla proroga del contratto.....	»	260
■ Esempio di compilazione del modello RLI.....	»	261

❑	<b>Recesso anticipato</b> .....	pag. 263
■	Recesso anticipato nelle locazioni ad uso abitativo .....	» 263
■	Recesso anticipato nelle locazioni ad uso diverso .....	» 266
■	Recesso del conduttore: un esempio .....	» 268
■	Recesso del locatore: un esempio.....	» 268
■	Recesso anticipato: adempimenti connessi .....	» 269
❑	<b>Disdetta alla naturale scadenza del contratto</b> .....	pag. 270
■	Locazioni ad uso abitativo .....	» 270
■	Locazioni ad uso diverso da quello abitativo .....	» 272
■	Disdetta da parte del conduttore: esempio .....	» 273
■	Disdetta da parte del locatore: esempio .....	» 273
■	Disdetta del contratto: adempimenti connessi .....	» 273
❑	<b>Sublocazione di immobili</b> .....	pag. 274
■	Sublocazione di immobili locati ad uso abitativo .....	» 274
■	Sublocazione di immobili locati ad uso diverso da quello abitativo.....	» 278
❑	<b>Cessione/successione nel contratto di locazione</b> .....	pag. 281
	Successione “mortis causa” .....	» 281
■	Successione per morte del conduttore.....	» 281
■	Successione per morte del locatore.....	» 285
	Separazione o scioglimento del matrimonio/unione civile .....	» 287
	Vendita dell’immobile locato.....	» 289
■	Adempimenti connessi.....	» 289
	Cessione del contratto di locazione .....	» 290
■	Cessione del contratto relativo ad immobili ad uso abitativo .....	» 290
■	Cessione del contratto relativo ad immobili ad uso diverso da quello abitativo .....	» 291
■	Adempimenti connessi.....	» 291
❑	<b>Prelazione e riscatto in caso di vendita dell’immobile</b> .....	pag. 295
■	Diritto di prelazione .....	» 296
■	Diritto di riscatto.....	» 299
■	Diritto di prelazione in caso di nuova locazione.....	» 301
❑	<b>Verbale di riconsegna</b> .....	pag. 302
■	Verbale di riconsegna: un esempio.....	» 303
❑	<b>Contratto di locazione con cittadini stranieri</b> .....	pag. 304
■	Documenti richiesti per il soggiorno in Italia .....	» 304
■	Sanzioni.....	» 308
■	Obbligo di comunicazione di ospitalità .....	» 309
❑	<b>La mediazione per la risoluzione delle controversie</b> .....	pag. 310
■	Nozioni generali.....	» 311
■	Agevolazioni fiscali.....	» 312

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

❑ <b>Premessa</b> .....	pag. 314
❑ <b>Locatori persone fisiche: aspetti fiscali</b> .....	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.....	» 320
❑ <b>Locazioni immobiliari delle imprese: aspetti contabili e fiscali</b> .....	pag. 321
■ Impresa locatrice .....	» 321
■ Impresa conduttrice.....	» 326
■ Deposito cauzionale.....	» 329
❑ <b>Locazioni delle imprese: disciplina IVA e registro</b> .....	pag. 330
■ Locazione di fabbricati di tipo abitativo.....	» 331
■ Locazione di fabbricati di tipo strumentale.....	» 333
■ Modalità di opzione per l'imponibilità IVA.....	» 334
■ Registrazione dei contratti di locazione .....	» 338
■ Affitto d'azienda.....	» 339
❑ <b>Locazioni immobiliari dei professionisti: aspetti fiscali</b> .....	pag. 340
■ Trattamento ai fini IVA - registro .....	» 340
■ Trattamento ai fini IRPEF .....	» 342
❑ <b>Determinazione dell'imposta di registro</b> .....	pag. 343
■ Nuovo contratto di locazione .....	» 343
■ Disdetta anticipata dal contratto .....	» 350
■ Proroga del contratto di locazione.....	» 351
■ Cessione del contratto di locazione.....	» 353
■ Integrazioni e modifiche di un precedente contratto .....	» 354
■ Imposta di registro per contratti soggetti ad IVA.....	» 355
■ Imposta di registro in caso di affitto d'azienda.....	» 356
■ Sanzioni e ravvedimento operoso.....	» 357

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

❑ <b>Premessa</b> .....	pag. 360
❑ <b>Cedolare secca per le locazioni commerciali</b> .....	pag. 361
■ Soggetti interessati.....	» 361
■ Immobili oggetto dell'opzione .....	» 362
■ Opzione per la cedolare secca .....	» 362
■ Effetti della tassazione sostitutiva.....	» 362

■ Termini di versamento .....	»	364
■ Condizione antielusiva .....	»	365
<b>□ Ambito applicativo .....</b>	<b>pag.</b>	<b>367</b>
■ Soggetti interessati .....	»	367
■ Soggetti esclusi .....	»	370
■ Immobili oggetto dell'opzione .....	»	374
■ Tipologie di contratto interessate dal regime della cedolare secca .....	»	378
<b>□ Tassazione ordinaria o sostitutiva .....</b>	<b>pag.</b>	<b>379</b>
■ Tassazione ordinaria dei canoni di locazione .....	»	379
■ La tassazione sostitutiva dei canoni di locazione .....	»	381
■ Altre imposte sostituite .....	»	390
■ Tassazione ordinaria o sostitutiva: analisi di convenienza .....	»	392
<b>□ L'opzione per la cedolare secca .....</b>	<b>pag.</b>	<b>394</b>
■ Comunicazione preventiva al conduttore .....	»	394
■ Esercizio dell'opzione .....	»	399
■ Casi particolari .....	»	402
■ Revoca dell'opzione e aggiornamento dei canoni .....	»	405
<b>□ Opzione per la cedolare secca: remissione in bonis e ravvedimento operoso .....</b>	<b>pag.</b>	<b>406</b>
■ Tardiva registrazione e opzione per la cedolare secca .....	»	406
■ Esercizio tardivo dell'opzione: remissione in bonis .....	»	407
■ Mancata comunicazione della proroga/risoluzione del contratto .....	»	410
<b>□ Termini e modalità di versamento .....</b>	<b>pag.</b>	<b>412</b>
■ Termini di versamento .....	»	412
■ Modalità di versamento .....	»	413
■ Calcolo degli acconti .....	»	415

## Sezione Sesta - AGEVOLAZIONI FISCALI E ULTERIORI VANTAGGI PER IL CONDUTTORE

<b>□ Detrazioni per canoni di locazione .....</b>	<b>pag.</b>	<b>418</b>
■ Aspetti generali .....	»	418
■ Compatibilità tra deduzione abitazione principale e detrazione inquilini .....	»	420
■ Attribuzione della detrazione .....	»	420
■ Contratto di locazione per abitazione principale (Legge n. 431/1998) .....	»	421
■ Contratto di locazione a canone convenzionale .....	»	422
■ Contratto stipulato da lavoratori dipendenti trasferiti .....	»	423
■ Contratto stipulato dai giovani (20-30 anni) .....	»	423
■ Detrazione per canoni di locazione studenti universitari .....	»	424
■ Schema riassuntivo detrazioni per canoni di locazione .....	»	427
<b>□ Cedolare secca: agevolazioni per il conduttore .....</b>	<b>pag.</b>	<b>428</b>
■ Imposta di registro e di bollo .....	»	429
■ Sospensione dell'aggiornamento del canone di locazione .....	»	430

## Sezione Settima - ACCERTAMENTO, SANZIONI E RAVVEDIMENTO OPEROSO

☐ <b>Accertamento ai fini delle imposte dirette</b> .....	pag. 434
■ Reddito da locazione ed azioni di accertamento (art. 41-ter, D.P.R. n. 600/1973) .....	» 434
■ Omessa registrazione del contratto di locazione .....	» 440
■ Nullità del contratto di locazione non registrato .....	» 441
☐ <b>Accertamento ai fini dell'imposta di registro</b> .....	pag. 442
■ Classificazione dell'imposta di registro.....	» 442
■ Valutazione automatica: valori non rettificabili .....	» 442
■ Ambito oggettivo: terreni e fabbricati.....	» 443
■ Soggetti interessati.....	» 443
■ Determinazione del valore dell'immobile.....	» 444
■ Determinazione del canone "minimo" .....	» 445
■ Liquidazione da parte dell'ufficio.....	» 446
■ Locazioni escluse .....	» 448
☐ <b>Sanzioni e ravvedimento operoso</b> .....	pag. 449
■ Fattispecie sanzionabili (prima annualità) .....	» 449
■ Fattispecie sanzionabili (annualità successive alla prima).....	» 452
■ Erronea indicazione di dati nel mod. F24 Elide.....	» 455
■ Occultamento totale o parziale del canone.....	» 456
■ Tabella riepilogativa: imposta di registro e imposta di bollo.....	» 459
■ Tabella riepilogativa: imposte sui redditi.....	» 460
■ Sanzioni in tema di APE.....	» 462

## Sezione Ottava - ALTRI ASPETTI DI INTERESSE

☐ <b>Il regime delle locazioni brevi</b> .....	pag. 464
■ Locazioni brevi.....	» 464
■ Soggetti interessati.....	» 465
■ Sublocazione di immobile.....	» 465
■ Contratto di locazione concluso dal comodatario in favore di terzi .....	» 466
■ Adempimenti a carico degli intermediari immobiliari (anche online) .....	» 467
■ Locazioni brevi e principio di cassa/competenza .....	» 471
☐ <b>Contratti di godimento di immobili in funzione della successiva alienazione (rent to buy)</b> .....	pag. 472
■ Nozioni generali.....	» 472
■ Disciplina civilistica .....	» 473
■ Disciplina fiscale .....	» 476
☐ <b>Detrazione per recupero edilizio, sismabonus, ecobonus, bonus arredo e bonus verde</b> .....	pag. 483
■ Detrazione per interventi di recupero edilizio.....	» 484
■ Detrazione per interventi di adozione di misure antisismiche .....	» 486
■ Detrazione per risparmio energetico.....	» 488
■ Bonus arredo.....	» 491
■ Detrazione per interventi di sistemazione a verde.....	» 492



## 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 19 marzo 2019 (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 17 maggio 2019, n. 50
- Risoluzione Agenzia delle Entrate 20 aprile 2018, n. 31
- Risoluzione Agenzia delle Entrate 1 settembre 2017, n. 115
- Risoluzione Agenzia delle Entrate 28 giugno 2010, n. 60
- Risposta istanza di Interpello 30 agosto 2019, n. 364
- Risposta istanza di Interpello 23 agosto 2019, n. 340
- Risposta istanza di Interpello 22 luglio 2019, n. 297