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 ... » 9
  - 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. 16
  - Soggetti interessati ... » 16
  - Soggetti esclusi ... » 18
  - La figura del conduttore (immobili ad uso abitativo) ... » 20
  - La figura del conduttore (immobili ad uso non abitativo) ... » 21
  - Immobili oggetto dell'opzione ... » 21
  - Tipologie di contratto interessate dal regime della cedolare secca ... » 25
- **Le locazioni brevi** ... pag. 28
  - Locazioni brevi ... » 28
  - Soggetti interessati ... » 29
  - Sublocazione di immobile ... » 29
  - Contratto di locazione concluso dal comodatario in favore di terzi ... » 30
  - Adempimenti a carico degli intermediari immobiliari (anche online) ... » 31
  - Locazioni brevi e principio di cassa/competenza ... » 34
- **L'opzione per la cedolare secca** ... pag. 38
  - Comunicazione preventiva al conduttore ... » 38
  - Esercizio dell'opzione ... » 43
  - Esercizio tardivo dell'opzione: remissione in bonis ... » 45
  - Casi particolari ... » 48
  - Revoca dell'opzione e aggiornamento dei canoni ... » 53
- **Il Modello RLI** ... pag. 54
  - Termini di presentazione ... » 54
  - Presentazione telematica ... » 54
  - 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 ... » 93

Termini e modalità di versamento ... pag. 95
- Termini di versamento ... » 95
- Modalità di versamento ... » 95
- Cedolare secca e acconti ... » 99

Analisi di convenienza: valutazione ed alcuni esempi pratici ... pag. 102
- La convenienza della cedolare secca ... » 102
- Esempi di valutazione di convenienza ... » 104

Canoni di locazione sottoposti a cedolare secca non percepiti ... pag. 110
- Contratti stipulati fino al 31 dicembre 2019 ... » 110
- Contratti stipulati a partire dal 1° gennaio 2020 ... » 112

Sanzioni e ravvedimento operoso ... pag. 114
- Tardiva registrazione del contratto di locazione ... » 114
- Occultamento (totale o parziale) del canone in sede di dichiarazione dei redditi ... » 116
- Mancata comunicazione della proroga/risoluzione del contratto ... » 117
- Omesso versamento dell'imposta sostitutiva ... » 118

Sezione Seconda - CEDOLARE SECCA E MOD. 730/2020

Premessa ... pag. 122
- Soggetti interessati ... » 122
- Soggetti esclusi ... » 123
- Soggetti esonerati ... » 124

Mod. 730/2020: termini di presentazione ... pag. 126
- Termini di presentazione e trasmissione del Mod. 730 ... » 126
- Il termine per le operazioni di conguaglio ... » 128
- Modello 730 integrativo ... » 131
- Modello 730 rettificativo ... » 131

Modalità di compilazione del Mod. 730 ... pag. 133
- Quadro B, Mod. 730 ... » 133
- Quadro D, Mod. 730 ... » 136
- Quadro F, Mod. 730 ... » 137

- Prospetto di liquidazione, Mod. 730-3 ... » 139
- Tipologie di contratto e determinazione dell'imposta sostitutiva ... » 140
- Immobile di interesse storico e/o artistico ... » 150
- Immobile con utilizzi diversi in corso d'anno ... » 152

Mod. 730/2020: esempi di compilazione ... pag. 154
- Esempio n. 1: contratto di locazione stipulato in corso d'anno ... » 154
- Esempio n. 2: locazione parziale dell'abitazione principale ... » 156
- Esempio n. 3: locazione breve mediante intermediario ... » 159
- Esempio n. 4: sublocazione breve con cedolare secca ... » 160
- Esempio n. 5: cedolare secca e detrazioni ... » 163
- Esempio n. 6: locazione breve del comodatario ... » 167
- Esempio n. 7: locazione commerciale e cedolare secca ... » 169

Sezione Terza - CEDOLARE SECCA E MOD. REDDITI 2020

Premessa ... pag. 172

Modalità e termini di presentazione Mod. REDDITI 2020 ... pag. 173
- Presentazione in via telematica ... » 173
- Presentazione in forma cartacea ... » 175
- Termini di presentazione ... » 176

Modalità di compilazione del Mod. REDDITI ... pag. 178
- Quadro RB, righi da RB1 a RB9 ... » 178
- Quadro RB, rigo RB10 - Totali ... » 181
- Quadro RB, rigo RB11 - Imposta cedolare secca ... » 182
- Quadro RB, Sezione II ... » 182
- Locazioni brevi - modalità di compilazione ... » 183
- Quadro RL, rigo RL10 ... » 185
- Quadro LC ... » 186
- Quadro RN, rigo RN1, col. 1 ... » 191
- Tipologie di contratto e determinazione dell'imposta sostitutiva ... » 191
- Fabbricato con utilizzi diversi durante il periodo d'imposta ... » 195

Mod. REDDITI 2020: esempi di compilazione ... pag. 197
- Esempio n. 1: cedolare secca dal contratto alla dichiarazione dei redditi ... » 197
- Esempio n. 2: immobile con utilizzi diversi nel corso del 2019 ... » 204
- Esempio n. 3: più immobili e regimi diversi ... » 207
- Esempio n. 4: tre contratti di locazione di durata non superiore ai 30 giorni ... » 210
- Esempio n. 5: mancato invio della comunicazione preventiva all'inquilino ... » 213
- Esempio n. 6: immobile di interesse storico artistico locato ... » 214
- Esempio n. 7: locazione breve (mediante intermediario) ... » 216
- Esempio n. 8: locazione breve a cavallo d'anno ... » 217
- Esempio n. 9: sublocazione breve con cedolare secca ... » 219
- Esempio n. 10: locazione commerciale e cedolare secca ... » 221

Sezione Quarta - NORMATIVA

- **Normativa** ..... pag. 224
  - Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23 (Estratto) ..... » 224
  - Decreto Legge 24 aprile 2017, n. 50 (Estratto) ..... » 225
  - Decreto Legge 28 marzo 2014, n. 47 (Estratto) ..... » 226
  - Legge 30 dicembre 2018, n. 145 (Estratto) ..... » 226
  - Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 471 (Estratto) ..... » 226
  - Provvedimento Agenzia delle Entrate 7 aprile 2011 ..... » 227
  - Provvedimento Agenzia delle Entrate 19 marzo 2019 ..... » 230
  - Circolare Agenzia delle Entrate 1 giugno 2011, n. 26 ..... » 231
  - Circolare Agenzia delle Entrate 1 giugno 2012, n. 19 (Estratto) ..... » 247
  - Circolare Agenzia delle Entrate 4 giugno 2012, n. 20 ..... » 248
  - Circolare Agenzia delle Entrate 20 dicembre 2012, n. 47 ..... » 252
  - Circolare Agenzia delle Entrate 8 aprile 2016, n. 12 (Estratto) ..... » 255
  - Circolare Agenzia delle Entrate 7 aprile 2017, n. 8 (Estratto) ..... » 256
  - Circolare Agenzia delle Entrate 12 ottobre 2017, n. 24 ..... » 257
  - Risoluzione Agenzia delle Entrate 17 maggio 2019, n. 50 ..... » 262
  - Interrogazione Parlamentare 12 marzo 2014, n. 5-02262 ..... » 263
  - Istruzioni e Modello RLI ..... » 266