

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.....	»	18
□ Contratto di locazione libero	pag.	20
■ Durata del contratto.....	»	20
■ Contenuti del contratto	»	22
■ Agevolazioni fiscali per il conduttore.....	»	22
■ 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.....	»	56
■ 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. 103

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	» 111
■ Contratto di locazione commerciale: esempio.....	» 113
❑ Locazione di immobili adibiti ad attività alberghiere e teatrali	pag. 117
■ Durata del contratto.....	» 118
■ Definizione del canone.....	» 121
■ Contenuto del contratto.....	» 121
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	» 122
■ Contratto di locazione alberghiera: esempio	» 124
❑ Locazioni di immobili adibiti ad attività di lavoro autonomo	pag. 128
■ Durata del contratto.....	» 128
■ Definizione del canone.....	» 130
■ Contenuto del contratto.....	» 130
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	» 131
■ Contratto di locazione per attività professionale: esempio	» 133
❑ Locazioni di immobili adibiti ad attività di interesse turistico	pag. 136
■ Durata del contratto.....	» 138
■ Determinazione del canone.....	» 140

■ Contenuto del contratto.....	»	140
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	141
☐ Locazioni transitorie e stagionali	pag.	146
■ Locazioni transitorie.....	»	146
■ Locazioni stagionali.....	»	146
☐ Affittacamere.....	pag.	148
■ Affittacamere: adempimenti connessi	»	149
☐ Locazione box auto.....	pag.	151
■ Durata e cessazione del contratto	»	151
■ Registrazione del contratto.....	»	152
■ Certificazione energetica	»	153
■ Inapplicabilità cedolare secca.....	»	153
■ Contratto di locazione box auto: esempio	»	154
☐ Affitto d'azienda e locazione di immobile	pag.	157
■ Affitto d'azienda.....	»	157
■ Locazione di immobile.....	»	159
■ Immobili adibiti ad attività alberghiere	»	159
■ L'imposizione indiretta sul canone d'affitto d'azienda.....	»	160

Sezione Terza - EVENTI ED ADEMPIMENTI CONNESSI

☐ Comunicazione di cessione fabbricato (inizio locazione).....	pag.	164
■ Locazione di immobili con contratto soggetto a registrazione in termine fisso	»	164
■ Concessione di immobili con contratto non soggetto a registrazione in termine fisso	»	165
■ Locazione di immobili a soggetti stranieri o apolidi ("comunicazione di ospitalità").....	»	169
■ Denuncia di locazione di immobili storici	»	172
■ Comunicazione per locazioni brevi (art. 109 TULPS).....	»	172
☐ Attestato di prestazione energetica e contratti di locazione	pag.	174
■ Disciplina attualmente in vigore	»	174
■ Tabella riassuntiva	»	176
■ Decreti 26 giugno 2015	»	176
■ APE e imposte di registro e bollo	»	177
☐ Modalità e termini di registrazione dei contratti di locazione	pag.	179
■ Termini di presentazione.....	»	180
■ Anagrafe condominiale	»	180
■ Presentazione telematica	»	181
■ Presentazione in ufficio (cartacea).....	»	187
■ Omessa registrazione del contratto.....	»	191
■ Contratti di durata non superiore a 30 giorni.....	»	193
☐ Compilazione del modello RLI	pag.	194
■ Compilazione del modello RLI	»	194
■ Quadro A - Dati generali	»	194

■ Quadro B - Soggetti	»	202
■ Quadro C - Dati degli immobili.....	»	203
■ Quadro D - Regime di tassazione.....	»	205
■ Quadro E - Locazione con canoni differenti per una o più annualità.....	»	206
■ Esempi di registrazione del contratto	»	206
□ Versamento delle imposte di registro e di bollo	pag.	217
■ Versamento tramite addebito su conto corrente.....	»	217
■ Versamento tramite modello F24 elementi identificativi	»	220
□ Garanzie nel contratto: deposito cauzionale e fidejussione	pag.	223
■ Differenza tra deposito cauzionale e caparra confirmatoria.....	»	223
■ Entità del deposito cauzionale	»	224
■ Restituzione del deposito cauzionale.....	»	225
■ Deposito cauzionale e imposta di registro.....	»	225
■ Ricevuta versamento di deposito cauzionale: un esempio.....	»	229
■ Richiesta interessi sul deposito cauzionale: un esempio	»	229
□ Verbale di consegna.....	pag.	230
■ Verbale di consegna: un esempio	»	230
□ Corresponsione del canone	pag.	231
■ Ammontare del canone.....	»	231
■ Periodicità di pagamento.....	»	232
■ Modalità di corresponsione.....	»	232
□ Aggiornamento del canone	pag.	233
■ Locazioni ad uso abitativo.....	»	233
■ Locazioni ad uso diverso da quello abitativo	»	235
■ Accordo di variazione del canone di locazione.....	»	236
■ Rinegoziazione canone e compilazione del Modello RLI	»	237
□ Morosità	pag.	240
■ Locazioni ad uso abitativo.....	»	240
■ Locazioni ad uso diverso da quello abitativo	»	246
□ Indennità per perdita dell'avviamento	pag.	248
■ Ammontare dell'indennità	»	249
■ Casi di esclusione.....	»	249
■ Indennità di avviamento e rilascio dell'immobile	»	250
■ Tassazione dell'indennità per perdita dell'avviamento	»	251
■ Indennità suppletiva.....	»	253
■ Sublocazione	»	253
■ Richiesta indennità per perdita avviamento: esempio.....	»	254
□ Oneri accessori.....	pag.	255
■ Contratti agevolati e transitori	»	255
■ 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
■ Opzione per la cedolare secca	»	262
■ 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	»	289
Vendita dell’immobile locato.....	»	291
■ Adempimenti connessi.....	»	291
Cessione del contratto di locazione	»	292
■ Cessione del contratto relativo ad immobili ad uso abitativo.....	»	292
■ Cessione del contratto relativo ad immobili ad uso diverso da quello abitativo	»	293
■ Adempimenti connessi.....	»	293
☐ Prelazione e riscatto in caso di vendita dell’immobile	pag.	297
■ Diritto di prelazione	»	298
■ Diritto di riscatto.....	»	301
■ Diritto di prelazione in caso di nuova locazione.....	»	303
☐ Verbale di riconsegna.....	pag.	304
■ Verbale di riconsegna: un esempio.....	»	305
☐ Contratto di locazione con cittadini stranieri	pag.	306
■ Documenti richiesti per il soggiorno in Italia	»	306
■ Sanzioni.....	»	310
■ Obbligo di comunicazione di ospitalità	»	311
☐ La mediazione per la risoluzione delle controversie	pag.	312
■ Nozioni generali.....	»	313
■ Agevolazioni fiscali.....	»	314

Sezione Quarta - ASPETTI FISCALI IN ASSENZA DI “CEDOLARE SECCA”

❑	Premessa	pag. 316
❑	Locatori persone fisiche: aspetti fiscali	pag. 317
■	Immobili locati in regime di libero mercato	» 318
■	Immobili locati a canone convenzionale	» 318
■	Immobili locati ad equo canone (stipula fino al 31/12/1998)	» 319
■	Pertinenze in locazione	» 320
■	Immobili di interesse storico artistico	» 320
■	Unità immobiliare per cui non sono stati percepiti canoni	» 321
■	Locazione dell’abitazione principale (parziale o temporanea).....	» 321
■	Cedolare secca	» 322
❑	Locazioni immobiliari delle imprese: aspetti contabili e fiscali	pag. 323
■	Impresa locatrice	» 323
■	Impresa conduttrice.....	» 328
■	Deposito cauzionale.....	» 331
❑	Locazioni delle imprese: disciplina IVA e registro	pag. 332
■	Locazione di fabbricati di tipo abitativo	» 333
■	Locazione di fabbricati di tipo strumentale.....	» 335
■	Modalità di opzione per l’imponibilità IVA.....	» 336
■	Registrazione dei contratti di locazione	» 340
■	Affitto d’azienda.....	» 341
❑	Locazioni immobiliari dei professionisti: aspetti fiscali	pag. 342
■	Trattamento ai fini IVA - registro	» 342
■	Trattamento ai fini IRPEF	» 344
❑	Determinazione dell’imposta di registro	pag. 345
■	Nuovo contratto di locazione	» 345
■	Disdetta anticipata dal contratto	» 352
■	Proroga del contratto di locazione.....	» 353
■	Cessione del contratto di locazione.....	» 355
■	Integrazioni e modifiche di un precedente contratto	» 356
■	Imposta di registro per contratti soggetti ad IVA.....	» 356
■	Imposta di registro in caso di affitto d’azienda	» 358
■	Sanzioni e ravvedimento operoso	» 359

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

❑	Premessa	pag. 362
❑	Ambito applicativo	pag. 363
■	Soggetti interessati.....	» 363
■	Soggetti esclusi.....	» 366
■	Immobili oggetto dell’opzione	» 369
■	Tipologie di contratto interessate dal regime della cedolare secca	» 374

❑ Tassazione ordinaria o sostitutiva	pag. 375
■ Tassazione ordinaria dei canoni di locazione.....	» 375
■ La tassazione sostitutiva dei canoni di locazione.....	» 377
■ 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.....	» 396
■ 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. 409
■ Termini di versamento.....	» 409
■ Modalità di versamento.....	» 410
■ Calcolo degli acconti.....	» 412
❑ Cedolare secca per le locazioni commerciali	pag. 414
■ Soggetti interessati.....	» 414
■ Immobili oggetto dell'opzione.....	» 415
■ Opzione per la cedolare secca.....	» 415
■ Effetti della tassazione sostitutiva.....	» 415
■ Termini di versamento.....	» 416
■ Condizione antielusiva.....	» 416

Sezione Sesta - AGEVOLAZIONI FISCALI E ULTERIORI VANTAGGI PER IL CONDUTTORE

❑ Detrazioni per canoni di locazione	pag. 420
■ Aspetti generali.....	» 420
■ Compatibilità tra deduzione abitazione principale e detrazione inquilini.....	» 422
■ Attribuzione della detrazione.....	» 422
■ Contratto di locazione per abitazione principale (Legge n. 431/1998).....	» 423
■ Contratto di locazione a canone convenzionale.....	» 424
■ Contratto stipulato da lavoratori dipendenti trasferiti.....	» 425
■ Contratto stipulato dai giovani (20-30 anni).....	» 425
■ Detrazione per canoni di locazione studenti universitari.....	» 426
■ Schema riassuntivo detrazioni per canoni di locazione.....	» 428
❑ Cedolare secca: agevolazioni per il conduttore	pag. 429
■ Imposta di registro e di bollo.....	» 430
■ Sospensione dell'aggiornamento del canone di locazione.....	» 431

Sezione Settima - ACCERTAMENTO, SANZIONI E RAVVEDIMENTO OPEROSO

☐ Accertamento ai fini delle imposte dirette	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
☐ Accertamento ai fini dell'imposta di registro	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
☐ Sanzioni e ravvedimento operoso	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

☐ Il regime delle locazioni brevi	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
☐ Contratti di godimento di immobili in funzione della successiva alienazione (rent to buy)	pag. 472
■ Nozioni generali.....	» 472
■ Disciplina civilistica	» 473
■ Disciplina fiscale	» 476
☐ Detrazioni fiscali per interventi edilizi sugli immobili	pag. 483
■ Detrazione per interventi di recupero edilizio.....	» 485
■ Detrazione per interventi di adozione di misure antisismiche	» 486
■ Detrazione per risparmio energetico.....	» 487
■ Interventi per i quali spetta la maxi detrazione del 110%.....	» 488
■ Interventi sulle facciate degli edifici	» 489
■ Bonus arredo.....	» 489
■ Detrazione per interventi di sistemazione a verde.....	» 490

□ Covid-19 e crediti d'imposta per canoni di locazione.....	pag. 491
Credito d'imposta per canoni di locazione "negozi e botteghe"	» 491
■ Soggetti interessati ed esclusi	» 491
■ Spese ammesse all'agevolazione	» 493
■ Agevolazione spettante	» 494
■ Utilizzo	» 494
■ Rilevanza fiscale.....	» 495
■ Cumulabilità con altre agevolazioni	» 495
Credito d'imposta per canoni di locazione immobili a uso non abitativo	» 495
■ Ambito soggettivo.....	» 496
■ Ambito oggettivo	» 500
■ Condizioni richieste.....	» 502
■ Agevolazione spettante.....	» 504
■ Utilizzo	» 505
■ Rilevanza fiscale.....	» 506
■ Cumulabilità con altre agevolazioni	» 507
■ Rispetto regole "de minimis"	» 507

NORMATIVA E PRASSI

NORMATIVA

- D.L. 28 ottobre 2020, n. 137, art. 8
- D.L. 19 maggio 2020, n. 34, art. 28, e art. 180, comma 4
- D.L. 17 marzo 2020, n. 18, art. 65
- D.L. 30 aprile 2019, n. 34, art. 3-bis
- Legge 27 dicembre 2019, n. 160, art. 1, comma 6
- Legge 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, commi 59 e 1127
- 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 27 gennaio 2020
- 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

PRASSI

- Circolare Agenzia delle Entrate 20 agosto 2020, n. 25
- Circolare Agenzia delle Entrate 6 giugno 2020, n. 14
- Circolare Agenzia delle Entrate 6 maggio 2020, n. 11
- Circolare Agenzia delle Entrate 3 aprile 2020, n. 8
- Circolare Ministero dell'Interno 16 agosto 2019, prot. n. 557/PAS/U/011448/1
- 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 ottobre 2020, n. 68
- Risoluzione Agenzia delle Entrate 13 luglio 2020, n. 39
- Risoluzione Agenzia delle Entrate 6 giugno 2020, n. 32
- 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 ad Interpello 13 ottobre 2020, n. 468
- Risposta ad Interpello 5 ottobre 2020, n. 442
- Risposta ad Interpello 5 ottobre 2020, n. 440
- Risposta ad Interpello 24 settembre 2020, n. 402
- Risposta ad Interpello 16 settembre 2020, n. 364
- Risposta ad interpello 15 settembre 2020, n. 356
- Risposta ad Interpello 7 settembre 2020, n. 318
- Risposta ad Interpello 28 agosto 2020, n. 288
- Risposta ad Interpello 26 agosto 2020, n. 278
- Risposta ad Interpello 1 luglio 2020, n. 198
- Risposta ad Interpello 22 giugno 2020, n. 190
- Risposta ad Interpello 12 giugno 2020, n. 184
- Risposta ad Interpello 3 marzo 2020, n. 84
- Risposta ad Interpello 30 agosto 2019, n. 364
- Risposta ad Interpello 23 agosto 2019, n. 340
- Risposta ad Interpello 22 luglio 2019, n. 297