

# INDICE

☐ <b>Cedolare secca per le locazioni commerciali</b> .....	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

☐ <b>Premessa</b> .....	pag.	16
■ La normativa di riferimento.....	»	17
☐ <b>Ambito applicativo</b> .....	pag.	18
■ Soggetti interessati.....	»	18
■ Soggetti esclusi.....	»	20
■ La figura del conduttore (immobili ad uso abitativo).....	»	22
■ La figura del conduttore (immobili ad uso non abitativo).....	»	23
■ Immobili oggetto dell'opzione .....	»	23
■ Tipologie di contratto interessate dal regime della cedolare secca .....	»	27
☐ <b>Le locazioni brevi</b> .....	pag.	30
■ Locazioni brevi.....	»	30
■ Soggetti interessati.....	»	31
■ Sublocazione di immobile.....	»	32
■ Contratto di locazione concluso dal comodatario in favore di terzi .....	»	32
■ Adempimenti a carico degli intermediari immobiliari (anche online) .....	»	33
■ Locazioni brevi e principio di cassa/competenza .....	»	37
☐ <b>L'opzione per la cedolare secca</b> .....	pag.	40
■ Comunicazione preventiva al conduttore .....	»	40
■ Esercizio dell'opzione .....	»	45
■ Esercizio tardivo dell'opzione: remissione in bonis.....	»	47
■ Casi particolari .....	»	50
■ Revoca dell'opzione e aggiornamento dei canoni .....	»	55
☐ <b>Il Modello RLI</b> .....	pag.	56
■ Termini di presentazione.....	»	56
■ Presentazione telematica .....	»	56
■ Presentazione in ufficio (cartacea).....	»	62
■ Compilazione del modello RLI .....	»	63
■ Quadro A - Dati generali .....	»	63

■ Quadro B - Soggetti .....	»	72
■ Quadro C - Dati degli immobili.....	»	73
■ Quadro D - Regime di tassazione.....	»	75
■ Quadro E - Locazione con canoni differenti per una o più annualità.....	»	76
■ Esempi di compilazione.....	»	76
<b>□ Tassazione sostitutiva ed effetti dell'opzione.....</b>	<b>pag.</b>	<b>83</b>
■ Base imponibile per la cedolare secca.....	»	83
■ Aliquote della cedolare secca.....	»	86
■ La determinazione di deduzioni, detrazioni e altri benefici.....	»	87
■ Altre imposte sostituite.....	»	92
■ Tassazione ordinaria o sostitutiva: analisi di convenienza.....	»	96
<b>□ Termini e modalità di versamento .....</b>	<b>pag.</b>	<b>98</b>
■ Termini di versamento.....	»	98
■ Modalità di versamento.....	»	98
■ Cedolare secca e acconti.....	»	102
<b>□ Analisi di convenienza: valutazione ed alcuni esempi pratici.....</b>	<b>pag.</b>	<b>105</b>
■ La convenienza della cedolare secca.....	»	105
■ Esempi di valutazione di convenienza.....	»	107
<b>□ Canoni di locazione sottoposti a cedolare secca non percepiti .....</b>	<b>pag.</b>	<b>113</b>
■ Canoni non percepiti a partire dal 1° gennaio 2020.....	»	114
■ Canoni non percepiti fino al 31 dicembre 2019.....	»	114
<b>□ Sanzioni e ravvedimento operoso .....</b>	<b>pag.</b>	<b>117</b>
■ Tardiva registrazione del contratto di locazione.....	»	117
■ Occultamento (totale o parziale) del canone in sede di dichiarazione dei redditi.....	»	119
■ Mancata comunicazione della proroga/risoluzione del contratto.....	»	120
■ Omesso versamento dell'imposta sostitutiva.....	»	121

## Sezione Seconda - CEDOLARE SECCA E MOD. 730/2021

<b>□ Premessa.....</b>	<b>pag.</b>	<b>126</b>
■ Soggetti interessati.....	»	126
■ Soggetti esclusi.....	»	127
■ Soggetti esonerati.....	»	127
<b>□ Mod. 730/2021: termini di presentazione.....</b>	<b>pag.</b>	<b>130</b>
■ Termini di presentazione e trasmissione del mod. 730.....	»	130
■ Assistenza fiscale richiesta al datore di lavoro/ente pensionistico.....	»	131
■ Assistenza fiscale richiesta al CAF o professionista abilitato.....	»	134
■ Richiesta di non applicazione del secondo o unico acconto.....	»	136
<b>□ Modalità di compilazione del Mod. 730.....</b>	<b>pag.</b>	<b>138</b>
■ Quadro B, Mod. 730.....	»	138
■ Quadro D, Mod. 730.....	»	142
■ Quadro F, Mod. 730.....	»	143

■ Prospetto di liquidazione, Mod. 730-3.....	»	145
■ Tipologie di contratto e determinazione dell'imposta sostitutiva.....	»	147
■ Immobile di interesse storico e/o artistico.....	»	156
■ Immobile con utilizzi diversi in corso d'anno.....	»	158
<b>□ Mod. 730/2021: esempi di compilazione.....</b>	<b>pag.</b>	<b>160</b>
■ Esempio n. 1: contratto di locazione stipulato in corso d'anno.....	»	160
■ Esempio n. 2: locazione parziale dell'abitazione principale.....	»	162
■ Esempio n. 3: locazione breve mediante intermediario.....	»	165
■ Esempio n. 4: sublocazione breve con cedolare secca.....	»	166
■ Esempio n. 5: cedolare secca e detrazioni.....	»	169
■ Esempio n. 6: locazione breve del comodatario.....	»	173
■ Esempio n. 7: locazione commerciale e cedolare secca.....	»	175

### Sezione Terza - CEDOLARE SECCA E MOD. REDDITI 2021

<b>□ Premessa.....</b>	<b>pag.</b>	<b>178</b>
<b>□ Modalità e termini di presentazione Mod. REDDITI 2021.....</b>	<b>pag.</b>	<b>179</b>
■ Presentazione in via telematica.....	»	179
■ Presentazione in forma cartacea.....	»	181
■ Termini di presentazione.....	»	182
<b>□ Modalità di compilazione del Mod. REDDITI.....</b>	<b>pag.</b>	<b>183</b>
■ Quadro RB, righe da RB1 a RB9.....	»	183
■ Quadro RB, rigo RB10 - Totali.....	»	186
■ Quadro RB, rigo RB11 - Imposta cedolare secca.....	»	187
■ Quadro RB, Sezione II.....	»	187
■ Locazioni brevi - modalità di compilazione.....	»	188
■ Quadro RL, rigo RL10.....	»	190
■ Quadro LC.....	»	191
■ Quadro RN, rigo RN1, col. 1.....	»	195
■ Tipologie di contratto e determinazione dell'imposta sostitutiva.....	»	196
■ Fabbricato con utilizzi diversi durante il periodo d'imposta.....	»	200
<b>□ Mod. REDDITI 2021: esempi di compilazione.....</b>	<b>pag.</b>	<b>202</b>
■ Esempio n. 1: cedolare secca dal contratto alla dichiarazione dei redditi.....	»	202
■ Esempio n. 2: immobile con utilizzi diversi nel corso del 2020.....	»	209
■ Esempio n. 3: più immobili e regimi diversi.....	»	212
■ Esempio n. 4: tre contratti di locazione di durata non superiore ai 30 giorni.....	»	215
■ Esempio n. 5: mancato invio della comunicazione preventiva all'inquilino.....	»	218
■ Esempio n. 6: immobile di interesse storico artistico locato.....	»	219
■ Esempio n. 7: Locazione breve (mediante intermediario).....	»	221
■ Esempio n. 8: Locazione breve a cavallo d'anno.....	»	222
■ Esempio n. 9: sublocazione breve con cedolare secca.....	»	224
■ Esempio n. 10: locazione commerciale e cedolare secca.....	»	226

Sezione Quarta - **NORMATIVA**

❑ <b>Normativa</b> .....	pag. 230
■ Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23 (Estratto).....	» 230
■ Decreto Legge 24 aprile 2017, n. 50 (Estratto).....	» 231
■ Legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Estratto) .....	» 232
■ Decreto Legge 28 marzo 2014, n. 47 (Estratto) .....	» 232
■ Legge 30 dicembre 2018, n. 145 (Estratto) .....	» 233
■ Decreto Legislativo 18 dicembre 1997, n. 471 (Estratto).....	» 233
■ Provvedimento Agenzia delle Entrate 7 aprile 2011.....	» 234
■ Provvedimento Agenzia delle Entrate 19 marzo 2019.....	» 237
■ Circolare Agenzia delle Entrate 1 giugno 2011, n. 26 .....	» 238
■ Circolare Agenzia delle Entrate 1 giugno 2012, n. 19 (Estratto).....	» 254
■ Circolare Agenzia delle Entrate 4 giugno 2012, n. 20 .....	» 255
■ Circolare Agenzia delle Entrate 20 dicembre 2012, n. 47 .....	» 259
■ Circolare Agenzia delle Entrate 8 aprile 2016, n. 12 (Estratto) .....	» 262
■ Circolare Agenzia delle Entrate 7 aprile 2017, n. 8 (Estratto).....	» 263
■ Circolare Agenzia delle Entrate 12 ottobre 2017, n. 24.....	» 264
■ Risoluzione Agenzia delle Entrate 17 maggio 2019, n. 50 .....	» 269
■ Interrogazione Parlamentare 12 marzo 2014, n. 5-02262.....	» 270
■ Istruzioni e Modello RLI.....	» 273