

INDICE

❑ Premessa	pag.	13
■ Struttura del testo	»	13

Sezione Prima - CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

❑ Aspetti generali	pag.	16
■ Contratto libero	»	16
■ Contratto convenzionato.....	»	16
■ Contratto transitorio.....	»	17
■ Contratto transitorio per studenti universitari.....	»	17
■ Agevolazioni fiscali per il locatore	»	17
■ Agevolazioni fiscali per il conduttore.....	»	18
❑ Contratto di locazione libero	pag.	19
■ Durata del contratto.....	»	19
■ Contenuti del contratto	»	21
■ Agevolazioni fiscali per il conduttore.....	»	21
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	24
■ Contratto di locazione libero: esempio	»	26
❑ Contratto di locazione convenzionato	pag.	30
■ La convenzione nazionale.....	»	30
■ La convenzione locale.....	»	30
■ Decreto “suppletivo” in assenza di convenzione locale.....	»	31
■ Definizione del canone.....	»	31
■ Durata del contratto.....	»	34
■ Contenuti del contratto	»	36
■ Agevolazioni fiscali.....	»	37
■ Attestazione di conformità.....	»	40
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	45
■ Contratto di locazione convenzionato	»	47
❑ Contratto di locazione transitorio	pag.	53
■ Durata del contratto.....	»	53
■ Contenuti del contratto	»	54
■ Agevolazioni fiscali.....	»	56
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	57
■ Contratto di locazione transitorio	»	58

☐ Contratto di locazione transitorio per studenti	pag.	67
■ Durata del contratto.....	»	67
■ Contenuti del contratto	»	68
■ Agevolazioni fiscali.....	»	70
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	72
■ Contratto di locazione transitorio per studenti.....	»	75
☐ Contratto di locazione ad uso turistico - abitativo	pag.	82
■ Definizione di “finalità turistiche”	»	82
■ Durata del contratto.....	»	82
■ Contenuto del contratto.....	»	84
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	85
■ Contratto di locazione ad uso turistico: un esempio	»	86
☐ Locazione collegata al rapporto di lavoro	pag.	89
■ Immobili di proprietà del datore di lavoro	»	89
■ Contratto ad uso foresteria	»	91
☐ Contratto di comodato	pag.	93
■ Durata del contratto di comodato.....	»	93
■ Contenuti del contratto	»	94
■ Obbligo di registrazione del contratto di comodato.....	»	94
■ Aspetti fiscali.....	»	95
■ Contratto di comodato: un esempio	»	96
☐ Tavola di raffronto	pag.	98

Sezione Seconda - CONTRATTI AD USO DIVERSO

☐ Premessa	pag.	102
■ Ambito applicativo.....	»	102
☐ Locazioni per attività industriali, commerciali e artigianali	pag.	103
■ Durata del contratto.....	»	104
■ Definizione del canone.....	»	106
■ Contenuto del contratto.....	»	106
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	107
■ Contratto di locazione commerciale: esempio.....	»	109
☐ Locazione di immobili adibiti ad attività alberghiere e teatrali	pag.	113
■ Durata del contratto.....	»	114
■ Definizione del canone.....	»	117
■ Contenuto del contratto.....	»	117
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	118
■ Contratto di locazione alberghiera: esempio	»	120
☐ Locazioni di immobili adibiti ad attività di lavoro autonomo	pag.	124
■ Durata del contratto.....	»	124

■ Definizione del canone.....	»	126
■ Contenuto del contratto.....	»	126
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	127
■ Contratto di locazione per attività professionale: esempio	»	129
□ Locazioni di immobili adibiti ad attività di interesse turistico	pag.	132
■ Durata del contratto.....	»	134
■ Determinazione del canone.....	»	136
■ Contenuto del contratto.....	»	136
■ Adempimenti connessi alla stipula del contratto	»	137
■ Contratto di locazione per attività di interesse turistico: esempio.....	»	138
□ Locazioni transitorie e stagionali	pag.	142
■ Locazioni transitorie.....	»	142
■ Locazioni stagionali.....	»	142
□ Affittacamere	pag.	144
■ Affittacamere: adempimenti connessi	»	145
□ Locazione box auto	pag.	147
■ Durata e cessazione del contratto	»	147
■ Registrazione del contratto.....	»	148
■ Certificazione energetica	»	149
■ Inapplicabilità cedolare secca.....	»	149
■ Contratto di locazione box auto: esempio	»	150
□ Affitto d'azienda e locazione di immobile	pag.	153
■ Affitto d'azienda.....	»	153
■ Locazione di immobile.....	»	155
■ Immobili adibiti ad attività alberghiere	»	155
■ L'imposizione indiretta sul canone d'affitto d'azienda.....	»	156

Sezione Terza - EVENTI ED ADEMPIMENTI CONNESSI

□ Comunicazione di cessione fabbricato (inizio locazione).....	pag.	160
■ Locazione di immobili con contratto soggetto a registrazione in termine fisso	»	160
■ Concessione di immobili con contratto non soggetto a registrazione in termine fisso	»	161
■ Locazione di immobili a soggetti stranieri o apolidi ("comunicazione di ospitalità").....	»	165
■ Comunicazione per locazioni brevi (art. 109 TULPS).....	»	167
□ Attestato di prestazione energetica e contratti di locazione	pag.	169
■ Disciplina attualmente in vigore	»	169
■ Tabella riassuntiva	»	171
■ Decreti 26 giugno 2015	»	171
■ APE e imposte di registro e bollo	»	172
□ Modalità e termini di registrazione dei contratti di locazione	pag.	174
■ Termini di presentazione.....	»	175

■ Anagrafe condominiale	»	175
■ Presentazione telematica	»	177
■ Presentazione in ufficio (cartacea).....	»	183
■ Omessa registrazione del contratto.....	»	187
■ Contratti di durata non superiore a 30 giorni.....	»	188
□ Compilazione del Modello RLI	pag.	190
■ Compilazione del Modello RLI	»	190
■ Quadro A - Dati generali	»	190
■ Quadro B - Soggetti	»	200
■ Quadro C - Dati degli immobili.....	»	200
■ Quadro D - Regime di tassazione.....	»	202
■ Quadro E - Locazione con canoni differenti per una o più annualità	»	203
■ Esempi di registrazione del contratto	»	203
□ Nuovo Modello RAP per la registrazione di atti privati	pag.	213
■ Quadro A - Dati generali	»	214
■ Quadro B - Soggetti	»	216
■ Quadro C - Negozio Comodato	»	216
■ Quadro D - Dati degli immobili	»	217
■ Esempio di compilazione del Modello RAP	»	217
□ Versamento delle imposte di registro e di bollo	pag.	221
■ Versamento tramite addebito su conto corrente.....	»	221
■ Versamento tramite Modello F24 elementi identificativi.....	»	224
□ Garanzie nel contratto: deposito cauzionale e fidejussione	pag.	227
■ Differenza tra deposito cauzionale e caparra confirmatoria.....	»	227
■ Entità del deposito cauzionale	»	228
■ Restituzione del deposito cauzionale.....	»	229
■ Deposito cauzionale e imposta di registro.....	»	229
■ Ricevuta versamento di deposito cauzionale: un esempio	»	233
■ Richiesta interessi sul deposito cauzionale: un esempio	»	233
□ Verbale di consegna.....	pag.	234
■ Verbale di consegna: un esempio	»	234
□ Corresponsione del canone	pag.	235
■ Ammontare del canone.....	»	235
■ Periodicità di pagamento.....	»	235
■ Modalità di corresponsione.....	»	236
□ Aggiornamento del canone	pag.	237
■ Locazioni ad uso abitativo.....	»	237
■ Locazioni ad uso diverso da quello abitativo	»	239
□ Rinegoziazione del canone.....	pag.	241
■ Rinegoziazione canone e compilazione del Modello RLI	»	242
■ Rinegoziazione del canone: casi particolari.....	»	244

❑ Morosità	pag. 252
■ Locazioni ad uso abitativo	» 252
■ Locazioni ad uso diverso da quello abitativo	» 257
❑ Indennità per perdita dell'avviamento	pag. 259
■ Ammontare dell'indennità	» 259
■ Casi di esclusione	» 260
■ Indennità di avviamento e rilascio dell'immobile	» 261
■ Tassazione dell'indennità per perdita dell'avviamento	» 261
■ Indennità suppletiva	» 264
■ Sublocazione	» 264
■ Richiesta indennità per perdita avviamento: esempio	» 264
❑ Oneri accessori	pag. 265
■ Contratti agevolati e transitori	» 265
■ Altri contratti di locazione	» 268
■ Modalità di pagamento degli oneri accessori	» 269
❑ Proroga del contratto	pag. 270
■ Proroga automatica dei contratti di locazione	» 270
■ Casi per i quali non è prevista la proroga	» 271
■ Adempimenti connessi alla proroga del contratto	» 272
■ Esempio di compilazione del Modello RLI	» 273
❑ Recesso anticipato	pag. 275
■ Recesso anticipato nelle locazioni ad uso abitativo	» 275
■ Recesso anticipato nelle locazioni ad uso diverso	» 278
■ Recesso del conduttore: un esempio	» 280
■ Recesso del locatore: un esempio	» 280
■ Recesso anticipato: adempimenti connessi	» 281
❑ Disdetta alla naturale scadenza del contratto	pag. 282
■ Locazioni ad uso abitativo	» 282
■ Locazioni ad uso diverso da quello abitativo	» 284
■ Disdetta da parte del conduttore: esempio	» 285
■ Disdetta da parte del locatore: esempio	» 285
■ Disdetta del contratto: adempimenti connessi	» 285
❑ Sublocazione di immobili	pag. 286
■ Sublocazione di immobili locati ad uso abitativo	» 286
■ Sublocazione di immobili locati ad uso diverso da quello abitativo	» 290
❑ Cessione/successione nel contratto di locazione	pag. 293
Successione "mortis causa"	» 293
■ Successione per morte del conduttore	» 293
■ Successione per morte del locatore	» 297
Separazione o scioglimento del matrimonio/unione civile	» 299
Vendita dell'immobile locato	» 301

■ Adempimenti connessi.....	»	301
Cessione del contratto di locazione.....	»	302
■ Cessione del contratto relativo ad immobili ad uso abitativo	»	302
■ Cessione del contratto relativo ad immobili ad uso diverso da quello abitativo	»	303
■ Adempimenti connessi.....	»	303
❑ Prelazione e riscatto in caso di vendita dell'immobile	pag.	307
■ Diritto di prelazione	»	308
■ Diritto di riscatto.....	»	311
■ Diritto di prelazione in caso di nuova locazione.....	»	312
❑ Verbale di riconsegna.....	pag.	314
■ Verbale di riconsegna: un esempio.....	»	315
❑ Contratto di locazione con cittadini stranieri	pag.	316
■ Documenti richiesti per il soggiorno in Italia	»	316
■ Sanzioni.....	»	319
■ Obbligo di comunicazione di ospitalità.....	»	320
■ Registrazione del contratto in assenza del codice fiscale del locatario.....	»	321
❑ La mediazione per la risoluzione delle controversie	pag.	322
■ Nozioni generali.....	»	323
■ Agevolazioni fiscali.....	»	324

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

❑ Premessa.....	pag.	326
❑ Locatori persone fisiche: aspetti fiscali.....	pag.	327
■ Immobili locati in regime di libero mercato	»	328
■ Immobili locati a canone convenzionale	»	328
■ Immobili locati ad equo canone (stipula fino al 31/12/1998)	»	329
■ Pertinenze in locazione.....	»	330
■ Immobili di interesse storico artistico	»	330
■ Unità immobiliare per cui non sono stati percepiti canoni.....	»	330
■ Locazione dell'abitazione principale (parziale o temporanea).....	»	331
■ Cedolare secca	»	332
❑ Locazioni immobiliari delle imprese: aspetti contabili e fiscali.....	pag.	333
■ Impresa locatrice	»	333
■ Impresa conduttrice.....	»	338
■ Deposito cauzionale.....	»	340
❑ Locazioni delle imprese: disciplina IVA e registro.....	pag.	341
■ Locazione di fabbricati di tipo abitativo.....	»	342
■ Locazione di fabbricati di tipo strumentale.....	»	344
■ Modalità di opzione per l'imponibilità IVA.....	»	345

■ Registrazione dei contratti di locazione	»	349
■ Affitto d'azienda.....	»	349
☐ Locazioni immobiliari dei professionisti: aspetti fiscali.....	pag.	350
■ Trattamento ai fini IVA - registro	»	350
■ Trattamento ai fini IRPEF	»	351
☐ Determinazione dell'imposta di registro.....	pag.	352
■ Nuovo contratto di locazione	»	352
■ Disdetta anticipata dal contratto	»	359
■ Proroga del contratto di locazione.....	»	360
■ Cessione del contratto di locazione	»	362
■ Integrazioni e modifiche di un precedente contratto	»	362
■ Imposta di registro per contratti soggetti ad IVA.....	»	363
■ Imposta di registro in caso di affitto d'azienda.....	»	364
■ Sanzioni e ravvedimento operoso	»	365

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

☐ Premessa.....	pag.	368
☐ Ambito applicativo.....	pag.	369
■ Soggetti interessati.....	»	369
■ Soggetti esclusi.....	»	372
■ Immobili oggetto dell'opzione	»	376
■ Tipologie di contratto interessate dal regime della cedolare secca	»	380
☐ Tassazione ordinaria o sostitutiva.....	pag.	381
■ Tassazione ordinaria dei canoni di locazione.....	»	381
■ Tassazione sostitutiva dei canoni di locazione.....	»	383
■ Altre imposte sostituite.....	»	392
■ Tassazione ordinaria o sostitutiva: analisi di convenienza	»	395
☐ L'opzione per la cedolare secca	pag.	397
■ Comunicazione preventiva al conduttore	»	397
■ Esercizio dell'opzione	»	401
■ Casi particolari	»	405
■ Revoca dell'opzione e aggiornamento dei canoni	»	409
☐ Opzione per la cedolare secca: remissione in bonis e ravvedimento operoso	pag.	410
■ Tardiva registrazione e opzione per la cedolare secca	»	410
■ Esercizio tardivo dell'opzione: remissione in bonis.....	»	411
■ Mancata comunicazione della proroga/risoluzione del contratto	»	415
☐ Termini e modalità di versamento	pag.	417
■ Termini di versamento	»	417
■ Modalità di versamento	»	417
■ Calcolo degli acconti.....	»	420

❑ Cedolare secca per le locazioni commerciali	pag. 422
■ Soggetti interessati.....	» 422
■ Immobili oggetto dell'opzione	» 423
■ Opzione per la cedolare secca	» 423
■ Effetti della tassazione sostitutiva.....	» 424
■ Termini di versamento	» 425
■ Condizione antielusiva.....	» 425

Sezione Sesta - AGEVOLAZIONI FISCALI E ULTERIORI VANTAGGI PER IL CONDUTTORE

❑ Detrazioni per canoni di locazione	pag. 430
■ Aspetti generali.....	» 430
■ Compatibilità tra deduzione abitazione principale e detrazione inquilini.....	» 432
■ Attribuzione della detrazione	» 432
■ Contratto di locazione per abitazione principale (Legge n. 431/1998).....	» 434
■ Contratto di locazione a canone convenzionale.....	» 434
■ Contratto stipulato da lavoratori dipendenti trasferiti.....	» 435
■ Contratto stipulato dai giovani (20-31 anni).....	» 436
■ Detrazione per canoni di locazione studenti universitari	» 437
■ Schema riassuntivo detrazioni per canoni di locazione	» 439
❑ Cedolare secca: agevolazioni per il conduttore	pag. 440
■ Imposta di registro e di bollo.....	» 441
■ Sospensione dell'aggiornamento del canone di locazione.....	» 442

Sezione Settima - ACCERTAMENTO, SANZIONI E RAVVEDIMENTO OPEROSO

❑ Accertamento ai fini delle imposte dirette	pag. 446
■ Reddito da locazione ed azioni di accertamento (art. 41-ter, D.P.R. n. 600/1973)	» 446
■ Omessa registrazione del contratto di locazione	» 451
■ Nullità del contratto di locazione non registrato	» 453
❑ Accertamento ai fini dell'imposta di registro	pag. 454
■ Classificazione dell'imposta di registro.....	» 454
■ Valutazione automatica: valori non rettificabili	» 454
■ Ambito oggettivo: terreni e fabbricati.....	» 455
■ Soggetti interessati.....	» 455
■ Determinazione del valore dell'immobile.....	» 455
■ Determinazione del canone "minimo"	» 457
■ Liquidazione da parte dell'ufficio.....	» 458
■ Locazioni escluse	» 459
❑ Sanzioni e ravvedimento operoso	pag. 460
■ Fattispecie sanzionabili (prima annualità)	» 460
■ Fattispecie sanzionabili (annualità successive alla prima)	» 463

■ Erronea indicazione di dati nel Mod. F24 ELIDE.....	»	466
■ Occultamento totale o parziale del canone	»	467
■ Tabella riepilogativa: imposta di registro e imposta di bollo.....	»	470
■ Tabella riepilogativa: imposte sui redditi.....	»	471
■ Sanzioni in tema di APE.....	»	473

Sezione Ottava - ALTRI ASPETTI DI INTERESSE

□ Il regime delle locazioni brevi.....	pag.	476
■ Locazioni brevi.....	»	476
■ Soggetti interessati.....	»	477
■ Sublocazione di immobile.....	»	478
■ Contratto di locazione concluso dal comodatario in favore di terzi	»	478
■ Adempimenti a carico degli intermediari immobiliari (anche online)	»	479
■ Locazioni brevi e principio di cassa/competenza	»	484
□ Contratti di godimento di immobili in funzione della successiva alienazione (rent to buy).....	pag.	485
■ Nozioni generali.....	»	485
■ Disciplina civilistica	»	486
■ Disciplina fiscale	»	489