

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	»	24
	■ 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. 102

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
■	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	» 182
■	Presentazione in ufficio (cartacea).....	» 188
■	Omessa registrazione del contratto.....	» 192
■	Contratti di durata non superiore a 30 giorni.....	» 194
❑	Compilazione del modello RLI	pag. 195
■	Compilazione del modello RLI	» 195
■	Quadro A - Dati generali	» 195
■	Quadro B - Soggetti	» 204
■	Quadro C - Dati degli immobili.....	» 205
■	Quadro D - Regime di tassazione.....	» 207
■	Quadro E - Locazione con canoni differenti per una o più annualità.....	» 208
■	Esempi di registrazione del contratto.....	» 208

☐	Versamento delle imposte di registro e di bollo	pag. 219
■	Versamento tramite addebito su conto corrente.....	» 219
■	Versamento tramite modello F24 elementi identificativi	» 222
☐	Garanzie nel contratto: deposito cauzionale e fidejussione	pag. 225
■	Differenza tra deposito cauzionale e caparra confirmatoria.....	» 225
■	Entità del deposito cauzionale	» 226
■	Restituzione del deposito cauzionale.....	» 227
■	Deposito cauzionale e imposta di registro.....	» 227
■	Ricevuta versamento di deposito cauzionale: un esempio.....	» 231
■	Richiesta interessi sul deposito cauzionale: un esempio	» 231
☐	Verbale di consegna	pag. 232
■	Verbale di consegna: un esempio	» 232
☐	Corresponsione del canone	pag. 233
■	Ammontare del canone.....	» 233
■	Periodicità di pagamento.....	» 234
■	Modalità di corresponsione.....	» 234
☐	Aggiornamento del canone	pag. 235
■	Locazioni ad uso abitativo.....	» 235
■	Locazioni ad uso diverso da quello abitativo	» 237
☐	Rinegoziazione del canone	pag. 239
■	Rinegoziazione canone e compilazione del Modello RLI	» 240
■	Rinegoziazione del canone: casi particolari.....	» 242
☐	Morosità	pag. 250
■	Locazioni ad uso abitativo.....	» 250
■	Locazioni ad uso diverso da quello abitativo	» 256
☐	Indennità per perdita dell'avviamento	pag. 258
■	Ammontare dell'indennità	» 259
■	Casi di esclusione.....	» 259
■	Indennità di avviamento e rilascio dell'immobile	» 260
■	Tassazione dell'indennità per perdita dell'avviamento	» 261
■	Indennità suppletiva.....	» 263
■	Sublocazione	» 263
■	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.....	» 313
❑ 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.....	» 320
■ Obbligo di comunicazione di ospitalità	» 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.....	» 341
❑	Locazioni delle imprese: disciplina IVA e registro	pag. 342
■	Locazione di fabbricati di tipo abitativo.....	» 343
■	Locazione di fabbricati di tipo strumentale.....	» 345
■	Modalità di opzione per l’imponibilità IVA.....	» 346
■	Registrazione dei contratti di locazione.....	» 350
■	Affitto d’azienda.....	» 350
❑	Locazioni immobiliari dei professionisti: aspetti fiscali	pag. 351
■	Trattamento ai fini IVA - registro.....	» 351
■	Trattamento ai fini IRPEF.....	» 352
❑	Determinazione dell’imposta di registro	pag. 354
■	Nuovo contratto di locazione.....	» 354
■	Disdetta anticipata dal contratto.....	» 361
■	Proroga del contratto di locazione.....	» 362
■	Cessione del contratto di locazione.....	» 364
■	Integrazioni e modifiche di un precedente contratto.....	» 365
■	Imposta di registro per contratti soggetti ad IVA.....	» 365
■	Imposta di registro in caso di affitto d’azienda.....	» 367
■	Sanzioni e ravvedimento operoso.....	» 368

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

❑	Premessa	pag. 370
❑	Ambito applicativo	pag. 371
■	Soggetti interessati.....	» 371
■	Soggetti esclusi.....	» 374
■	Immobili oggetto dell’opzione.....	» 378
■	Tipologie di contratto interessate dal regime della cedolare secca.....	» 382

❑ Tassazione ordinaria o sostitutiva	pag. 383
■ Tassazione ordinaria dei canoni di locazione.....	» 383
■ La tassazione sostitutiva dei canoni di locazione	» 385
■ Altre imposte sostituite.....	» 394
■ Tassazione ordinaria o sostitutiva: analisi di convenienza.....	» 397
❑ L'opzione per la cedolare secca	pag. 399
■ Comunicazione preventiva al conduttore	» 399
■ Esercizio dell'opzione	» 404
■ Casi particolari.....	» 407
■ Revoca dell'opzione e aggiornamento dei canoni.....	» 411
❑ Opzione per la cedolare secca: remissione in bonis e ravvedimento operoso	pag. 412
■ Tardiva registrazione e opzione per la cedolare secca	» 412
■ Esercizio tardivo dell'opzione: remissione in bonis.....	» 413
■ Mancata comunicazione della proroga/risoluzione del contratto	» 417
❑ Termini e modalità di versamento	pag. 419
■ Termini di versamento.....	» 419
■ Modalità di versamento.....	» 419
■ Calcolo degli acconti.....	» 422
❑ Cedolare secca per le locazioni commerciali	pag. 424
■ Soggetti interessati.....	» 424
■ Immobili oggetto dell'opzione	» 425
■ Opzione per la cedolare secca.....	» 425
■ Effetti della tassazione sostitutiva.....	» 426
■ Termini di versamento.....	» 427
■ Condizione antielusiva.....	» 427

Sezione Sesta - AGEVOLAZIONI FISCALI E ULTERIORI VANTAGGI PER IL CONDUTTORE

❑ Detrazioni per canoni di locazione	pag. 432
■ Aspetti generali.....	» 432
■ Compatibilità tra deduzione abitazione principale e detrazione inquilini.....	» 434
■ Attribuzione della detrazione	» 434
■ Contratto di locazione per abitazione principale (Legge n. 431/1998).....	» 435
■ Contratto di locazione a canone convenzionale.....	» 436
■ Contratto stipulato da lavoratori dipendenti trasferiti.....	» 437
■ Contratto stipulato dai giovani (20-30 anni).....	» 438
■ Detrazione per canoni di locazione studenti universitari	» 438
■ Schema riassuntivo detrazioni per canoni di locazione	» 440
❑ Cedolare secca: agevolazioni per il conduttore	pag. 441
■ Imposta di registro e di bollo	» 442
■ Sospensione dell'aggiornamento del canone di locazione	» 443

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	» 452
■ 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	» 460
☐ Sanzioni e ravvedimento operoso	pag. 461
■ Fattispecie sanzionabili (prima annualità)	» 461
■ Fattispecie sanzionabili (annualità successive alla prima).....	» 464
■ Erronea indicazione di dati nel mod. F24 Elide.....	» 467
■ Occultamento totale o parziale del canone.....	» 468
■ Tabella riepilogativa: imposta di registro e imposta di bollo.....	» 471
■ Tabella riepilogativa: imposte sui redditi.....	» 472
■ Sanzioni in tema di APE	» 474

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	» 483
☐ Contratti di godimento di immobili in funzione della successiva alienazione (rent to buy)	pag. 485
■ Nozioni generali.....	» 485
■ Disciplina civilistica	» 486
■ Disciplina fiscale	» 489
☐ Crediti d'imposta per canoni di locazione	pag. 496
Credito d'imposta per canoni di locazione immobili a uso non abitativo	» 496
■ Ambito Soggettivo	» 497
■ Ambito oggettivo	» 500
■ Condizioni richieste.....	» 502
■ Agevolazione spettante.....	» 504
■ Utilizzo	» 506

■ Rilevanza fiscale.....	» 507
■ Cumulabilità con altre agevolazioni	» 508
■ Rispetto regole “de minimis”	» 508
■ I chiarimenti dell’Agenzia.....	» 508

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, comma 59, 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 12 febbraio 2021
- 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 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 23 aprile 2021, n. 287
- Risposta ad Interpello 19 aprile 2021, n. 263
- Risposta ad Interpello 16 aprile 2021, n. 256
- Risposta ad Interpello 17 marzo 2021, n. 186
- Risposta ad Interpello 17 marzo 2021, n. 185
- Risposta ad Interpello 18 febbraio 2021, n. 120
- Risposta ad Interpello 11 febbraio 2021, n. 102
- 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