

## LOCAZIONI CEDOLARE SECCA E RENT TO BUY

Prezzo: **34,00 €** Prezzo di listino  
**32,30 €** Prezzo a te riservato

Codice	9788891611390
Tipologia	Libri
Data pubblicazione	9 giu 2015
Reparto	LIBRI
Autore	Albanese Salvatore, Donzi Rosita
Edizione	2
Editore	Maggioli

## Descrizione

---

- Contratti, garanzie e obblighi - Regime fiscale - Registrazione dei contratti - Locazioni ad uso commerciale - Tracciabilità degli affitti - Ristrutturazioni edilizie e risparmio energetico - Tari e Tasi - Nuove forme di locazione immobiliare

Su Cd-Rom: - formulario personalizzabile - programma di calcolo della convenienza della Cedolare secca

Il edizione per questa Guida che esamina con particolare attenzione gli aspetti fiscali relativi al settore delle locazioni abitative e commerciali, alla luce delle novità introdotte dalla Circolare 19 febbraio 2015, n. 4/E, che ha fornito nuovi chiarimenti sul trattamento fiscale dell'affitto con riscatto e del Rent to buy, dalla Legge di Stabilità 2015 e dal Decreto "Sblocca Italia" (D.L. n. 133 del 12 settembre 2014, convertito in Legge 11 novembre 2014, n. 164), che ha introdotto il Rent to buy.

Completato da tabelle esplicative, esemplificazioni e casi pratici, il testo analizza le cosiddette "nuove formule del settore immobiliare", intermedie tra l'acquisto del bene e l'affitto: affitto con riscatto, locazione con opzione d'acquisto, vendita a rate con patto di riservato dominio, rent to buy e locazione con patto di futura vendita.

Requisiti minimi hardware e software

- Microsoft Excel 2007 e versioni successive
- 500 MHz
- RAM minimo 256 MB
- risoluzione 1024x768 o superiore

1 Emergenza abitativa e piano casa

1.1 Le disposizioni

2 I contratti di locazione

2.1 Aspetti normativi

2.2 Legge n. 431/1998

3 I tipi di contratto

3.1 Il contratto di locazione libera

3.2 Durata e rinnovo

3.3 Il rinnovo tacito

3.4 Il canone e l'ISTAT

3.5 Adempimenti operativi

3.6 Contratti per esigenze abitative di studenti universitari

3.7 Contratti di locazione a canone concordato

- 3.8 Lo sconto per gli immobili in comuni ad alta “tensione abitativa”
- 3.9 Le agevolazioni sui canoni per studenti
- 3.10 Contratto di locazione di natura transitoria
- 4 Le garanzie e gli obblighi
  - 4.1 Deposito cauzionale
  - 4.2 La verifica delle condizioni dell’immobile
  - 4.3 Diritti e doveri del locatore e del conduttore
  - 4.4 Cambio d’uso e versamento
  - 4.5 I miglioramenti e le addizioni dell’immobile
  - 4.6 La suddivisione delle spese condominiali
- 5 Le modifiche durante la locazione
  - 5.1 La successione nel contratto di locazione
  - 5.2 Il recesso del conduttore
  - 5.3 Cosa succede in caso di vendita dell’immobile
  - 5.4 La cessione del contratto e il subaffitto
- 6 Disposizioni comuni
  - 6.1 Disdetta da parte del locatore
  - 6.2 Il recesso del conduttore
  - 6.3 Agevolazioni fiscali per il conduttore
  - 6.4 L’agevolazione fiscale per il proprietario che acquista e poi affitta gli immobili
- 7 La cedolare secca
  - 7.1 Soggetti
  - 7.2 Esclusioni
  - 7.3 Ambito oggettivo
  - 7.4 Opzione
  - 7.5 Come si esercita l’opzione
  - 7.6 Contratti non soggetti a registrazione
  - 7.7 Cosa deve fare il locatore
  - 7.8 Pagamento
- 8 Regime fiscale delle locazioni
  - 8.1 Fabbricati abitativi
  - 8.2 Fabbricati strumentali
  - 8.3 Come si esercita l’opzione
  - 8.4 Contratti in corso
  - 8.5 Imposta di registro
- 9 La registrazione dei contratti di locazione

- 9.1 Modalità di registrazione del contratto
- 9.2 Il nuovo modello RLI
- 9.3 Com'è composto il nuovo modello
- 9.4 Come si versa l'imposta di registro
- 9.5 Il ravvedimento operoso alla luce della legge di stabilità
- 9.6 L'accordo per la riduzione del canone di affitto
- 10 Le locazioni ad uso commerciale
  - 10.1 Ambito di applicazione
  - 10.2 La forma del contratto e gli obblighi fiscali
  - 10.3 Durata della locazione commerciale
  - 10.4 La rinnovazione e la disdetta
  - 10.5 Il recesso anticipato per gravi motivi
  - 10.6 Il recesso anticipato dal contratto di locazione
  - 10.7 Il conduttore ed i motivi che possono determinare la risoluzione anticipata della locazione commerciale
  - 10.8 Vi può essere risoluzione anticipata del contratto di locazione commerciale da parte del locatore?
  - 10.9 Indennità per perdita d'avviamento
  - 10.10 Risoluzione anticipata della locazione commerciale da parte del conduttore
- 11 Affitti tracciabili
  - 11.1 Pagamento dei canoni di affitto con mezzi tracciabili
  - 11.2 Criticità di tale provvedimento
  - 11.3 Chiarimento del Ministero sulla tracciabilità degli affitti
  - 11.4 Considerazioni conclusive
- 12 Agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie
  - 12.1 Come opera la detrazione IRPEF
  - 12.2 Come si suddivide la detrazione
  - 12.3 Ambito soggettivo
  - 12.4 Ambito oggettivo
  - 12.5 Altre tipologie di interventi
  - 12.6 Misure antisismiche in zone ad alto rischio
  - 12.7 Altre spese ammesse all'agevolazione
  - 12.8 Adempimenti
  - 12.9 Comunicazione all'azienda sanitaria locale
  - 12.10 Pagamento mediante bonifico
  - 12.11 Ritenuta
  - 12.12 Obbligo di esibizione
  - 12.13 Decadenza

- 12.14 Cumulabilità
- 12.15 Detrazione per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici
- 12.16 Come si applica l'IVA sulle ristrutturazioni edilizie
- 13 Le agevolazioni sul risparmio energetico
  - 13.1 In cosa consiste
  - 13.2 Soggetti
  - 13.3 Aliquota IVA
  - 13.4 Interventi
  - 13.5 Come si calcola la detrazione
  - 13.6 Altre spese
  - 13.7 Quali adempimenti devono essere eseguiti
  - 13.8 Pagamenti
- 14 Affitti e tributi locali
  - 14.1 TARI
  - 14.2 TASI
  - 14.3 Come si determina la base imponibile
- 15 Le nuove formule contrattuali
  - 15.1 L'affitto con riscatto
  - 15.2 Soggetti, struttura
  - 15.3 Mancato esercizio dell'opzione
  - 15.4 Benefici
  - 15.5 Regime fiscale
    - 15.5.1 Fase della locazione - Soggetti imprenditori - Disciplina ai fini delle imposte sui redditi e IRAP
    - 15.5.2 IVA - Disciplina della locazione e del riscatto dell'immobile
  - 15.6 Imposta di registro
  - 15.7 Opzione di riscatto
  - 15.8 IMU
  - 15.9 I chiarimenti delle Entrate
  - 15.10 La norma di comportamento n. 191
  - 15.11 Soggetti non imprese
    - 15.11.1 Disciplina fiscale nella fase del riscatto
    - 15.11.2 Mancato esercizio del diritto di opzione e risoluzione per inadempimento
  - 15.12 Fallimento
- 16 Le altre formule contrattuali
  - 16.1 La locazione con opzione d'acquisto
  - 16.2 La vendita a rate con patto di riservato dominio

## 16.3 Il contratto di locazione con patto di futura vendita

### Formule ed Esempi

#### Formule

1. Contratto di locazione concordato
2. Locazione abitativa di natura transitoria
3. Locazione abitativa per studenti universitari
4. Comunicazione all'inquilino ex art. 3, comma 11, d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23
5. Contratto di locazione concordato con opzione per la cedolare secca
6. Contratto di locazione libero
7. Contratto di locazione libero con opzione per la cedolare secca
8. Contratto di locazione di immobile uso strumentale con opzione IVA
9. Contratto di locazione di immobile uso strumentale senza opzione IVA
10. Contratto di affitto con riscatto
11. Contratto di rent to buy
12. Contratto di opzione per l'acquisto
13. Contratto di vendita a rate con patto di riservato dominio
14. Contratto di locazione con patto di futura vendita
15. Fattura per contratto di affitto con riscatto di immobile ad uso abitativo
16. Verbale di consegna dell'immobile al conduttore
17. Verbale di consegna dell'immobile al locatore
18. Autorizzazione all'esecuzione di miglioramenti (1)
19. Autorizzazione all'esecuzione di miglioramenti (2)
20. Lettera di recesso
21. Comunicazione di sublocazione se prevista nel contratto
22. Comunicazione di sublocazione non prevista contrattualmente
23. Consenso alla sublocazione
24. Lettera di recesso
25. Visite di terzi nell'appartamento
26. Contratto di sublocazione parziale
27. Contratto di sublocazione totale
28. Facsimile lettera di disdetta contratto di locazione
29. Lettera di recesso del locatore
30. Lettera di recesso del conduttore
31. Risoluzione anticipata contratto di locazione
32. Accordo per riduzione canone

#### Esempi

1. Fattura per locazione di immobile abitativo (con IVA)
2. Fattura per locazione di immobile abitativo (senza IVA)
3. Fattura per locazione di immobile strumentale (con IVA)
4. Fattura per locazione di immobile strumentale (senza IVA)

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento allo 0461.232337 o 0461.980546  
oppure via mail a : [servizioclienti@libriprofessionali.it](mailto:servizioclienti@libriprofessionali.it)

www.LibriProfessionali.it è un sito di Scala snc Via Solteri, 74 38121 Trento (Tn) P.Iva 01534230220

