

LOCAZIONI IMMOBILIARI E-book

Prezzo: **32,66 €**



Codice	9791254652565
Tipologia	e-Book
Data pubblicazione	17 ott 2023
Reparto	Diritto, Fisco, Immobili, E-BOOK
Argomento	Immobili, Locazioni
Autore	Centro Studi Fiscali
Editore	Seac

Descrizione

Il testo costituisce una guida completa sui contratti di locazione, offrendo una panoramica a 360 gradi di tutti gli aspetti di natura contrattuale e fiscale inerenti le varie tipologie di contratto.

La pubblicazione è suddivisa in sezioni, ed analizza:

i vari tipi di contratti di locazione:

ad uso abitativo (contratti liberi, convenzionati, transitori, transitori per studenti, ecc.);

ad uso diverso (contratti commerciali, artigianali, alberghieri, ecc.);

gli eventi che caratterizzano ciascuna tipologia di contratto: registrazione, deposito cauzionale, rinnovo tacito, proroga, recesso, disdetta, cessione del contratto, aggiornamento canoni, ecc.;

gli aspetti fiscali ed i connessi oneri dichiarativi relativi alle locazioni, variabili a seconda della tipologia di tassazione scelta (cedolare secca o tassazione ordinaria).

L'analisi della disciplina fiscale tiene conto delle in tema di locazioni introdotte nel corso degli ultimi anni.

Un capitolo apposito è inoltre dedicato al Modello RLI, da utilizzare per registrare i contratti di locazione e affitto di immobili (optando o meno per la cedolare secca) e per comunicare eventuali proroghe, cessioni, risoluzioni, subentri o rinegoziazioni del canone.

Il manuale è completato dall'esame delle principali problematiche in tema di accertamento, aspetti sanzionatori e ravvedimento operoso, nonché dall'analisi del regime fiscale applicabile alle locazioni brevi e della tipologia contrattuale del rent to buy.

STRUTTURA DEL LIBRO:

Indice

Premessa

Struttura del testo

Sezione Prima - CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Aspetti generali

Contratto libero

Contratto convenzionato

Contratto transitorio

Contratto transitorio per studenti universitari

Agevolazioni fiscali per il locatore

Agevolazioni fiscali per il conduttore

Contratto di locazione libero
Durata del contratto
Contenuti del contratto
Agevolazioni fiscali per il conduttore
Adempimenti connessi alla stipula del contratto
Contratto di locazione libero: esempio
Contratto di locazione convenzionato
La convenzione nazionale
La convenzione locale
Decreto suppletivo in assenza di convenzione locale
Definizione del canone
Durata del contratto
Contenuti del contratto
Agevolazioni fiscali
Attestazione di conformità
Adempimenti connessi alla stipula del contratto
Contratto di locazione convenzionato
Contratto di locazione transitorio
Durata del contratto
Contenuti del contratto
Agevolazioni fiscali
Adempimenti connessi alla stipula del contratto
Contratto di locazione transitorio
Contratto di locazione transitorio per studenti
Durata del contratto
Contenuti del contratto
Agevolazioni fiscali
Adempimenti connessi alla stipula del contratto
Contratto di locazione transitorio per studenti
Contratto di locazione ad uso turistico - abitativo
Definizione di finalità turistiche
Durata del contratto
Contenuto del contratto
Adempimenti connessi alla stipula del contratto
Contratto di locazione ad uso turistico: un esempio
Locazione collegata al rapporto di lavoro

Immobili di proprietà del datore di lavoro

Contratto ad uso foresteria

Contratto di comodato

Durata del contratto di comodato

Contenuti del contratto

Obbligo di registrazione del contratto di comodato

Aspetti fiscali

Contratto di comodato: un esempio

Tavola di raffronto

Sezione Seconda - CONTRATTI AD USO DIVERSO

Premessa

Ambito applicativo

Locazioni per attività industriali, commerciali e artigianali

Durata del contratto

Definizione del canone

Contenuto del contratto

Adempimenti connessi alla stipula del contratto

Contratto di locazione commerciale: esempio

Locazione di immobili adibiti ad attività alberghiere e teatrali

Durata del contratto

Definizione del canone

Contenuto del contratto

Adempimenti connessi alla stipula del contratto

Contratto di locazione alberghiera: esempio

Locazioni di immobili adibiti ad attività di lavoro autonomo

Durata del contratto

Definizione del canone

Contenuto del contratto

Adempimenti connessi alla stipula del contratto

Contratto di locazione per attività professionale: esempio

Locazioni di immobili adibiti ad attività di interesse turistico

Durata del contratto

Determinazione del canone

Contenuto del contratto

Adempimenti connessi alla stipula del contratto

Contratto di locazione per attività di interesse turistico: esempio

Locazioni transitorie e stagionali

Locazioni transitorie

Locazioni stagionali

Affittacamere

Affittacamere: adempimenti connessi

Locazione box auto

Durata e cessazione del contratto

Registrazione del contratto

Certificazione energetica

Inapplicabilità cedolare secca

Contratto di locazione box auto: esempio

Affitto d'azienda e locazione di immobile

Affitto d'azienda

Locazione di immobile

Immobili adibiti ad attività alberghiere

L'imposizione indiretta sul canone d'affitto d'azienda

Sezione Terza - EVENTI ED ADEMPIMENTI CONNESSI

Comunicazione di cessione fabbricato (inizio locazione)

Locazione di immobili con contratto soggetto a registrazione in termine fisso

Concessione di immobili con contratto non soggetto a registrazione in termine fisso

Locazione di immobili a soggetti stranieri o apolidi (comunicazione di ospitalità)

Comunicazione per locazioni brevi (art. 109 TULPS)

Attestato di prestazione energetica e contratti di locazione

Disciplina attualmente in vigore

Tabella riassuntiva

Decreti 26 giugno 2015

APE e imposte di registro e bollo

Modalità e termini di registrazione dei contratti di locazione

Termini di presentazione

Anagrafe condominiale

Presentazione telematica

Presentazione in ufficio (cartacea)

Omessa registrazione del contratto

Contratti di durata non superiore a 30 giorni

Compilazione del Modello RLI

Compilazione del Modello RLI

Quadro A - Dati generali
Quadro B - Soggetti
Quadro C - Dati degli immobili
Quadro D - Regime di tassazione
Quadro E - Locazione con canoni differenti per una o più annualità
Esempi di registrazione del contratto
Nuovo Modello RAP per la registrazione di atti privati
Quadro A - Dati generali
Quadro B - Soggetti
Quadro C - Negozio Comodato
Quadro D - Dati degli immobili
Esempio di compilazione del Modello RAP
Versamento delle imposte di registro e di bollo
Versamento tramite addebito su conto corrente
Versamento tramite Modello F24 elementi identificativi
Garanzie nel contratto: deposito cauzionale e fidejussione
Differenza tra deposito cauzionale e caparra confirmatoria
Entità del deposito cauzionale
Restituzione del deposito cauzionale
Deposito cauzionale e imposta di registro
Ricevuta versamento di deposito cauzionale: un esempio
Richiesta interessi sul deposito cauzionale: un esempio
Verbale di consegna
Verbale di consegna: un esempio
Corresponsione del canone
Ammontare del canone
Periodicità di pagamento
Modalità di corresponsione
Aggiornamento del canone
Locazioni ad uso abitativo
Locazioni ad uso diverso da quello abitativo
Rinegoziazione del canone
Rinegoziazione canone e compilazione del Modello RLI
Rinegoziazione del canone: casi particolari
Morosità
Locazioni ad uso abitativo

Locazioni ad uso diverso da quello abitativo
Indennità per perdita dell'avviamento
Ammontare dell'indennità
Casi di esclusione
Indennità di avviamento e rilascio dell'immobile
Tassazione dell'indennità per perdita dell'avviamento
Indennità suppletiva
Sublocazione
Richiesta indennità per perdita avviamento: esempio
Oneri accessori
Contratti agevolati e transitori
Altri contratti di locazione
Modalità di pagamento degli oneri accessori
Proroga del contratto
Proroga automatica dei contratti di locazione
casi per i quali non prevista la proroga
Adempimenti connessi alla proroga del contratto
Esempio di compilazione del Modello RLI
Recesso anticipato
Recesso anticipato nelle locazioni ad uso abitativo
Recesso anticipato nelle locazioni ad uso diverso
Recesso del conduttore: un esempio
Recesso del locatore: un esempio
Recesso anticipato: adempimenti connessi
Disdetta alla naturale scadenza del contratto
Locazioni ad uso abitativo
Locazioni ad uso diverso da quello abitativo
Disdetta da parte del conduttore: esempio
Disdetta da parte del locatore: esempio
Disdetta del contratto: adempimenti connessi
Sublocazione di immobili
Sublocazione di immobili locati ad uso abitativo
Sublocazione di immobili locati ad uso diverso da quello abitativo
Cessione/successione nel contratto di locazione
Successione mortis causa
Successione per morte del conduttore

Successione per morte del locatore

Separazione o scioglimento del matrimonio/unione civile

Vendita dell'immobile locato

adempimenti connessi

Cessione del contratto di locazione

Cessione del contratto relativo ad immobili ad uso abitativo

Cessione del contratto relativo ad immobili ad uso diverso da quello abitativo

Adempimenti connessi

Prelazione e riscatto in caso di vendita dell'immobile

Diritto di prelazione

Diritto di riscatto

Diritto di prelazione in caso di nuova locazione

Verbale di riconsegna

Verbale di riconsegna: un esempio

Contratto di locazione con cittadini stranieri

Documenti richiesti per il soggiorno in Italia

Sanzioni

Obbligo di comunicazione di ospitalità

Registrazione del contratto in assenza del codice fiscale del locatario

La mediazione per la risoluzione delle controversie

Nozioni generali

Agevolazioni fiscali

Sezione Quarta - ASPETTI FISCALI IN ASSENZA DI CEDOLARE SECCA

Premessa

Locatori persone fisiche: aspetti fiscali

Immobili locati in regime di libero mercato

Immobili locati a canone convenzionale

Immobili locati ad equo canone (stipula fino al 31/12/1998)

Pertinenze in locazione

Immobili di interesse storico artistico

Unità immobiliare per cui non sono stati percepiti canoni

Locazione dell'abitazione principale (parziale o temporanea)

Cedolare secca

Locazioni immobiliari delle imprese: aspetti contabili e fiscali

Impresa locatrice

Impresa conduttrice

Deposito cauzionale

Locazioni delle imprese: disciplina IVA e registro

Locazione di fabbricati di tipo abitativo

Locazione di fabbricati di tipo strumentale

Modalità di opzione per l'imponibilità IVA

Registrazione dei contratti di locazione

Affitto d'azienda

Locazioni immobiliari dei professionisti: aspetti fiscali

Trattamento ai fini IVA - registro

Trattamento ai fini IRPEF

Determinazione dell'imposta di registro

Nuovo contratto di locazione

Disdetta anticipata dal contratto

Proroga del contratto di locazione

Cessione del contratto di locazione

Integrazioni e modifiche di un precedente contratto

Imposta di registro per contratti soggetti ad IVA

Imposta di registro in caso di affitto d'azienda

Sanzioni e ravvedimento operoso

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

Premessa

Ambito applicativo

Soggetti interessati

Soggetti esclusi

Immobili oggetto dell'opzione

Tipologie di contratto interessate dal regime della cedolare secca

Tassazione ordinaria o sostitutiva

Tassazione ordinaria dei canoni di locazione

Tassazione sostitutiva dei canoni di locazione

Altre imposte sostituite

Tassazione ordinaria o sostitutiva: analisi di convenienza

L'opzione per la cedolare secca

Comunicazione preventiva al conduttore

Esercizio dell'opzione

Casi particolari

Revoca dell'opzione e aggiornamento dei canoni

Opzione per la cedolare secca: remissione in bonis e ravvedimento operoso
Tardiva registrazione e opzione per la cedolare secca
Esercizio tardivo dell'opzione: remissione in bonis
Mancata comunicazione della proroga/risoluzione del contratto
Termini e modalità di versamento
Termini di versamento
Modalità di versamento
Calcolo degli acconti
Cedolare secca per le locazioni commerciali
Soggetti interessati
Immobili oggetto dell'opzione
Opzione per la cedolare secca
Effetti della tassazione sostitutiva
Termini di versamento
Condizione antielusiva
Sezione Sesta - AGEVOLAZIONI FISCALI E ULTERIORI VANTAGGI PER IL CONDUTTORE
Detrazioni per canoni di locazione
Aspetti generali
Compatibilità tra deduzione abitazione principale e detrazione inquilini
Attribuzione della detrazione
Contratto di locazione per abitazione principale (Legge n. 431/1998)
Contratto di locazione a canone convenzionale
Contratto stipulato da lavoratori dipendenti trasferiti
Contratto stipulato dai giovani (20-31 anni)
Detrazione per canoni di locazione studenti universitari
Schema riassuntivo detrazioni per canoni di locazione
Cedolare secca: agevolazioni per il conduttore
Imposta di registro e di bollo
Sospensione dell'aggiornamento del canone di locazione
Sezione Settima - ACCERTAMENTO, SANZIONI E RAVVEDIMENTO OPEROSO
Accertamento ai fini delle imposte dirette
reddito da locazione ed azioni di accertamento (art. 41-ter, D.P.R. n. 600/1973)
Omessa registrazione del contratto di locazione
Nullità del contratto di locazione non registrato
Accertamento ai fini dell'imposta di registro
Classificazione dell'imposta di registro

Valutazione automatica: valori non rettificabili
Ambito oggettivo: terreni e fabbricati
Soggetti interessati
Determinazione del valore dell'immobile
Determinazione del canone minimo
Liquidazione da parte dell'ufficio
Locazioni escluse
Sanzioni e ravvedimento operoso
Fattispecie sanzionabili (prima annualità)
Fattispecie sanzionabili (annualità successive alla prima)
Erronea indicazione di dati nel Mod. F24 ELIDE
Occultamento totale o parziale del canone
Tabella riepilogativa: imposta di registro e imposta di bollo
Tabella riepilogativa: imposte sui redditi
Sanzioni in tema di APE
Sezione Ottava - ALTRI ASPETTI DI INTERESSE
Il regime delle locazioni brevi
Locazioni brevi
Soggetti interessati
Sublocazione di immobile
Contratto di locazione concluso dal comodatario in favore di terzi
Adempimenti a carico degli intermediari immobiliari (anche online)
Locazioni brevi e principio di cassa/competenza
Contratti di godimento di immobili in funzione della successiva alienazione (rent to buy)
Nozioni generali
Disciplina civilistica
Disciplina fiscale

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento allo 0461.232337 o 0461.980546
oppure via mail a : servizioclienti@libriprofessionali.it
www.LibriProfessionali.it è un sito di Scala snc Via Solteri, 74 38121 Trento (Tn) P.Iva 01534230220

