

# 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](mailto:servizioclienti@libriprofessionali.it)  
www.LibriProfessionali.it è un sito di Scala snc Via Solteri, 74 38121 Trento (Tn) P.Iva 01534230220

