

# LOCAZIONI IMMOBILIARI 2024

Prezzo: **Regular Price**  
**36,00 €** **Special Price**  
**34,20 €**



Codice	9791254653449
Tipologia	Libri
Data pubblicazione	1 ott 2024
Reparto	Diritto, Fisco, Immobili, LIBRI
Argomento	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 alle 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).

Si dà conto delle novità legislative in materia di locazioni brevi e di cedolare secca introdotte dalla Legge n. 213/2023 (Legge di Bilancio 2024).

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

Premessa

Struttura del testo

Sezione Prima - CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

La riforma delle locazioni abitative

Ambito di applicazione

Contratti previsti dalla riforma

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

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

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 è 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

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  
La 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 (20-30 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

Crediti d'imposta per canoni di locazione

Credito d'imposta per canoni di locazione immobili a uso non abitativo

Ambito Soggettivo

Ambito oggettivo

Condizioni richieste

Agevolazione spettante

Utilizzo

Rilevanza fiscale

Cumulabilità con altre agevolazioni

Rispetto regole "de minimis"

I chiarimenti dell'Agenzia

NORMATIVA E PRASSI

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

