

*LOCAZIONI IMMOBILIARI E-book

Prezzo: **29,60 €**



Codice	9788868249700
Tipologia	e-Book
Data pubblicazione	21 set 2021
Reparto	Diritto, Immobili, E-BOOK
Argomento	Immobili, Locazioni
Autore	Centro Studi Fiscali
Editore	Seac

Descrizione

L'E-Book 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 (liberi, convenzionati, transitori, transitori per studenti, ecc.);

ad uso diverso (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 numerose novità in tema di locazioni introdotte nel corso degli ultimi anni; si pensi, ad esempio, alle nuove regole per i canoni non percepiti o all'agevolazione prevista per far fronte all'emergenza sanitaria Covid-19 (credito d'imposta per canoni di locazione e affitto d'azienda).

Un capitolo apposito è inoltre dedicato al Modello RLI (Provvedimento 19 marzo 2019, aggiornato il 3 luglio 2020), 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 dell'E-Book

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

