

LOCAZIONI IMMOBILIARI 2024 E-book

Prezzo: **31,40 €**



Codice	9791254653517
Tipologia	e-Book
Data pubblicazione	30 set 2024
Reparto	Diritto, Fisco, Immobili, E-BOOK
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

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

