

# LOCAZIONI IMMOBILIARI 2025 E-book

Prezzo: **31,40 €**



Codice	9791254654651
Tipologia	e-Book
Data pubblicazione	15 set 2025
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 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).

Si dà conto delle novità legislative in materia di locazioni brevi e codice CIN, introdotte dalla Legge n. 207/2024 (Legge di Bilancio 2025).

Inoltre, un'apposita sezione è dedicata 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.

Uno specifico capitolo è riservato al Modello RAP (Registrazione atti privati) con il quale è possibile registrare i contratti di comodato.

Il manuale è completato dall'esame delle principali problematiche in tema di accertamento, aspetti sanzionatori e ravvedimento, 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

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  
Locazioni 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

Locazione di immobile e affitto di azienda: il parere della Cassazione

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

Composizione 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

Compilazione del Modello RAP

Composizione del Modello RAP

Quadro Dati generali

Quadro Soggetti

Quadro Atto - "Contratto di comodato"

Quadro Immobili - "Oggetto di comodato"

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 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

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

Nuovi Testi Unici applicabili dal 2026

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 e imposta di 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 rinuncia alla disdetta  
Imposta di registro in caso di affitto d'azienda  
Sanzioni e ravvedimento

**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

Esercizio tardivo dell'opzione e mancata comunicazione della proroga o risoluzione

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

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

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  
Fattispecie sanzionabili nella prima annualità  
Violazioni commesse dal 1° settembre 2024  
Violazioni commesse entro il 31 agosto 2024  
Fattispecie sanzionabili nelle annualità successive alla prima  
Violazioni commesse dal 1° settembre 2024  
Violazioni commesse entro il 31 agosto 2024  
Erronea indicazione di dati nel Mod. F24 ELIDE  
Istanza per la correzione del codice tributo (fac simile)  
Istanza per la correzione dell'anno di riferimento (fac simile)  
Istanza per correzione della ripartizione di un versamento tra più tributi (fac simile)  
Occultamento totale o parziale del canone  
Violazioni commesse dal 1° settembre 2024  
Violazioni commesse entro il 31 agosto 2024  
Tardiva od omessa trasmissione telematica degli atti degli incaricati  
Ravvedimento  
Sezione Ottava - ALTRI ASPETTI DI INTERESSE  
Il regime delle locazioni brevi  
Ambito di applicazione  
Disciplina fiscale  
Adempimenti a carico degli intermediari immobiliari (anche online)  
Ulteriori adempimenti  
Sanzioni  
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

